

COMUNE DI FRESONARA

VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. — ANNO 2004 —

Approvato con D.G.R. n. 38-7565 del 26.11.2007

P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.114-26613 del 07.02.1989

1^a Variante approvata con D.G.R. n. 56-390 dell' 01.08.1995

Copia contenente le variazioni apportate ex officio dalla Regione Piemonte

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data

IL TECNICO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO

N.B.

Le modifiche introdotte a seguito della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2004 sono evidenziate in **grassetto**.

Le modifiche introdotte a seguito delle osservazioni formulate nella relazione d'esame predisposta dal Settore Verifica ed Approvazione Strumenti Urbanistici in data 06.06.2006 prot. 18439/19.9 PPU sono evidenziate in ***corsivo***.

Le modifiche alle Norme di Attuazione originali introdotte "ex officio" sono riportate in **grassetto**.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONI DEL P.R.G.C..

Le previsioni insediative **della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2004** del Comune di FRESONARA sono riferite ad un periodo di tempo di 10 anni.

(stralciato)

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

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

ART. 2 - SISTEMAZIONE URBANISTICA.

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

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

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

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

ART. 3 - ATTIVITA' IN CORSO E PERMESSO DI COSTRUIRE A TEMPO DETERMINATO.

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

Il disposto del **precedente** comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare **permesso di costruire o D.I.A.**, o per i quali **il permesso di costruire o D.I.A.** sia scaduto o annullato.

I permessi di costruire rilasciati con efficacia a tempo determinato (temporanei) non possono essere prorogati alla loro scadenza, se non previo conseguimento **del permesso di costruire** a norma delle Leggi Nazionali e Regionali in vigore.

ART. 4 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C., LA 1ª VARIANTE GENERALE, LE VARIANTI PARZIALI ART. 17, COMMA 7° NN. 1 E 2 E LA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. ANNO 2004.

Il P.R.G.C. del Comune di FRESONARA e' costituito dai seguenti elaborati:

- 01 - Analisi e studi - Relazione illustrativa.
- 02 - Relazione tecnica.
- 03 - Norme tecniche di attuazione.
- tav. 1 - corografia scala 1:25.000
- tav. 2 - progetto generale delle aree scala 1: 5.000
- tav. 3 - progetto aree urbanizzate scala 1: 2.000
- tav. 4 - classificazione edifici ed aree del centro storico: concentrico scala 1: 1.000
- tav. 5 - carta delle pendenze scala 1:10.000
- tav. 6 - uso generale del suolo scala 1:10.000
- tav. 7 - bacini dell'acquedotto scala 1:10.000
- tav. 8 - rete stradale scala 1:10.000
- tav. 9 - bacini della fognatura scala 1: 2.000
- tav.10 - illuminazione pubblica scala 1: 2.000
- tav.11 - metanizzazione scala 1: 2.000
- Relazione geologica.
- Carta Geolitologica.
- Carta di Zonizzazione Geotecnica.
- Scheda quantitativa dei dati urbani.

La 1ª variante generale al P.R.G.C. e' costituita dai seguenti elaborati (sostitutivi e/o integrativi dei corrispondenti elaborati di cui sopra):

- Relazione tecnico-descrittiva.
- tav. 1 - corografia scala 1:25.000
- tav. 2 - progetto generale delle aree scala 1: 5.000
- tav. 3 - progetto aree urbanizzate scala 1: 2.000
- tav. 4 - classificazione edifici ed aree del centro storico: concentrico scala 1: 1.000
- Norme tecniche di attuazione.
- Relazione di controdeduzioni alle osservazioni.
- Scheda quantitativa dei dati urbani.
- Relazione geologica e relativi allegati.

La variante parziale art.17, comma 7°, della L.R. 56/77 e s.m.i. è costituita dai seguenti elaborati (sostitutivi e/o integrativi dei corrispondenti elaborati di cui sopra):

- Relazione tecnico descrittiva.
- Norme tecniche di attuazione.
- Tav. 2 progetto generale delle aree scala 1: 5000
- Tav. 3 progetto aree urbanizzate scala 1:2.000
- Tav. 4 classificazione edifici ed aree del centro storico: concentrico scala 1:1.000

La variante parziale n. 2 art.17, comma 7°, della L.R. 56/77 e s.m.i. è costituita dai seguenti elaborati (sostitutivi e/o integrativi dei corrispondenti elaborati di cui sopra):

- Relazione tecnico descrittiva.
- Norme tecniche di attuazione.
- Tav. 2 progetto generale delle aree scala 1: 5000
- Tav. 3 progetto aree urbanizzate scala 1:2.000
- Tav. 4 classificazione edifici ed aree del centro storico: concentrico scala 1:1.000

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2004 del Comune di Fresonara è costituita dai seguenti elaborati:

- **Relazione tecnico-descrittiva:**
 - **Inquadramento territoriale, amministrativo e urbanistico**
 - **Considerazioni socio-economiche**
 - **Variante strutturale al P.R.G. anno 2004**
 - **Impatto ambientale: Analisi di compatibilità ambientale**
 - **Verifica della variante anno 2004 con la classificazione acustica, RIR**
 - **Dimensionamento della variante strutturale**
 - **Opere di urbanizzazione**
 - **Allegati 1, 2, 3, 4 alla Scheda C (Circolare del P.G.R. del 18 luglio 1989, n. 16/URE)**
- **Relazione tecnico-descrittiva integrativa**
- **Tav. 1 Corografia scala 1:25.000**

- Tav. 2 Progetto generale delle aree scala 1: 5.000
- Tav. 2.1 Planimetria generale delle aree omogenee urbanistiche e carta di sintesi geologica scala 1: 5.000
- Tav. 3 Progetto aree urbanizzate scala 1: 2.000
- Tav. 4 Classificazione aree ed edifici del centro storico scala 1: 1.000
- Tav. 5 Carta dell'uso del suolo scala 1: 5.000
- Norme Tecniche di Attuazione
- Scheda quantitativa dei dati urbani
- Relazione di controdeduzione alle osservazioni e relativa tavola
- Relazione di controdeduzioni alle osservazioni del Settore Verifica ed Approvazione Strumenti Urbanistici
- Studio geologico (Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del PAI) costituita dai seguenti elaborati:
 - Relazione geologico-tecnica
 - Tavola 1 - carta geologica scala 1:10.000
 - Tavola 2 - carta geomorfologica e del reticolato idrografico minore scala 1:10.000
 - Tavola 3 - carta dell'inclinazione dei versanti scala 1:10.000
 - Tavola 4 - carta geoidrologica scala 1:10.000
 - Tavola 5 - carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni scala 1:10.000
 - Tavola 6 - carta delle opere di difesa idraulica censite scala 1:10.000
 - Tavola 7 - carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10.000
 - Relazione geologico tecnica sulle aree di nuova individuazione

Tutti gli elaborati sopraelencati costituenti la variante strutturale al P.R.G.C. anno 2004 sono sostitutivi dei corrispondenti elaborati di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 relativi al Comune di Fresonara.

In particolare la relazione tecnico-descrittiva è da intendersi in parte integrativa ed in parte sostitutiva (Considerazioni socio-economiche, Dimensionamento e Opere di urbanizzazione) della Relazione illustrativa – analisi e studi, della Relazione tecnica e di tutte le relazioni tecnico-illustrative delle varie varianti del Comune di Fresonara; le tavole 1 – 2 – 2.1 – 3 – 4 – 5, le Norme Tecniche di Attuazione, la scheda quantitativa dei dati urbani e l'indagine geologica completa dei relativi elaborati sono da intendersi sostitutivi delle tavole relative o elaborati relativi a Fresonara citati ai precedenti commi.

La relazione illustrativa, la relazione tecnica, **la relazione tecnico-descrittiva** e le tavole n. 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 hanno contenuto illustrativo, salvo i riferimenti prescrittivi contenuti nelle presenti norme.

In caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa, fa testo la tavola a scala inferiore. Inoltre, l'applicazione delle presenti Norme di Attuazione ha, come riferimento puntuale per la determinazione dei tipi di intervento ammessi sui singoli edifici **e delle diverse destinazioni delle aree, le rappresentazioni topograficamente individuate nelle tavole del P.R.G.C.. In mancanza di precise indicazioni grafiche farà testo quanto contenuto nelle presenti norme di attuazione e nel Regolamento Edilizio.**

Quanto contenuto nell'elaborato "Relazione geologico – tecnica sulle aree di nuova individuazione" è da intendersi come parte integrante delle presenti Norme di Attuazione.

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

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

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

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

- a) piani particolareggiati di cui agli art. 13 e seguenti della Legge 27 Agosto 1942 n. 1150 "Legge urbanistica" e succ. mod., di cui agli art. 26 e 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n. 865 e di cui all'art. 38 e seguenti della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- b) piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 Aprile 1962 n. 167 e succ. mod. e di cui all'art. 41 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- c) piani esecutivi convenzionati di iniziativa privata di cui agli articoli 43-45 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- d) attraverso piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli art. 27 e seguenti della Legge n. 457 del 05.08.1978 e di cui agli art. 41/bis e 43 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- e) piani tecnici **esecutivi** di opere, attrezzature e **infrastrutture pubbliche**, di cui all'art. 47 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- f) progetti di singole opere pubbliche in tutti i casi in cui non sia richiesto il piano tecnico;
- g) interventi edilizi diretti, autorizzati con **permesso di costruzione o con presentazione di D.I.A.** in tutte le zone dove non e' obbligatoriamente previsto il piano esecutivo preventivo;
- h) piani per gli insediamenti produttivi (**P.I.P.**) di cui all'art. 42 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- i) **programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 Legge 493/1993;**
- l) **programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di cui alla L.R. n. 18 del 09.04.1996;**
- m) **programma di recupero urbano di cui all'art. 11 della Legge 04.12.1993 n. 493;**
- n) **Progetti Integrati di Rivitalizzazione delle realtà minori (PIR) di cui all'art. 19 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con la D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006.**

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

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

(stralciato) Con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio, sempre che le destinazioni restino quelle già individuate dal P.R.G.C., da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..

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

ART. 6 – PERMESSO DI COSTRUIRE (P.d.C.) e DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

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

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

In particolare sono da considerarsi:

- a) **interventi di nuova costruzione:**

- a1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera a6);
- a2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- a3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- a4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- a5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- a6) gli interventi pertinenziali di seguito elencati:
 - interventi che ricadano nelle aree del centro storico e che comportino un incremento di superficie coperta e/o di volume;
 - interventi che ricadano nelle aree vincolate ai sensi degli art.li 136 e 142 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. e che comportino un incremento di superficie coperta e di volume;
 - interventi che ricadano all'interno delle aree residenziali, comunque queste siano classificate, e che determinino un incremento di superficie utile lorda (interrata oppure no) o di superficie coperta, superiore al 10% della superficie coperta del fabbricato principale oppure che determinino la realizzazione di un volume;
 - interventi che ricadano all'interno delle aree industriali e artigianali di tipo D e che determinino un incremento di superficie coperta superiore al 10% o comunque superiore a 100 mq.;
 - interventi che ricadano all'interno delle aree agricole e che determinino un incremento, di superficie utile lorda (interrata oppure no) o di superficie coperta, superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato principale;
- a7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

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

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

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

- a) interventi di manutenzione ordinaria;

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

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

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

ART. 7 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE.

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

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

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

Le opere di urbanizzazione eseguite dai **titolari di permesso di costruire** sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma dei commi precedenti, e la riduzione **del contributo, commisurato alle sole opere di urbanizzazione primaria**, dovrà essere nella misura massima del 90% del contributo

stesso, quando il **titolare di permesso di costruire** si impegna a costruire direttamente le opere di urbanizzazione primaria.

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

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del Testo Unico dell'Edilizia.

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

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

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

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

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

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

Ai fini dell'applicazione dei precedenti commi, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

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

Nelle aree urbanizzate o di cui il Comune prevede l'urbanizzazione nel triennio successivo al rilascio del permesso di costruire, gli immobili di nuova costruzione, oggetto di permesso di costruire, dovranno in ogni caso avere accesso diretto dal sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 48 essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c), d) esistenti o in progetto, e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di m. 100 (stralciato).

ART. 8 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.).

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

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

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

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della Legge

07.08.1990 n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.

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

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

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

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

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

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 6, comma 3, lettere a) e b) delle presenti N.T.A. senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

ART. 9 – CONVENZIONI.

Convenzioni dei piani esecutivi.

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

In esso si prevede specificamente:

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

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

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

ART. 10 – PARAMETRI URBANISTICI

STRALCIATO

Sostituito dagli articoli del Regolamento edilizio.

ART. 11 – PARAMETRI EDILIZI.

STRALCIATO

Sostituito dagli articoli del Regolamento edilizio.

ART. 12 – OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI.

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

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

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

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

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (**Sf** o **St**) esclude ogni richiesta successiva di **altri permessi di costruire** di nuova costruzione, salvo il caso di

demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; **tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.**

ART. 13 – CAPACITA' INSEDIATIVA.

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

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

- 120 mc/ab..

ART. 14 – OPERE DI URBANIZZAZIONE.

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

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

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

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO.

PREMESSA: dal momento che il Comune di Fresonara risulta classificato nell'Allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani – dell'Ordinanza 3274/2003, in ZONA 4, dovranno essere rispettati i disposti di cui al punto 5) della Circolare del P.G.R. n. 1/DOP del 27 aprile 2004 (pubbl. sul BUR n. 17 del 29 aprile 2004).

Il medesimo punto 5) della succitata Circolare del P.G.R. n. 1/DOP del 2004 stabilisce altresì che l'obbligo della progettazione antisismica riguarda gli interventi di nuova edificazione individuati all'interno dell'Allegato B della D.G.R. n. 64 – 11402 del 23 dicembre 2003 (la quale elenca negli Allegati A, B e C tre categorie di opere ed edifici strategici) nonché degli edifici di competenza statale.

Per tutte le aree classificate al presente titolo valgono le prescrizioni contenute al TITOLO IV - CAPO III - Prescrizioni di carattere geologico – facente parte dell'Indagine geologico-tecnica redatta dal dott. geol. Andrea BASSO di Ovada.

Si richiamano, come parte integrante delle presenti norme, il fascicolo "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova individuazione" redatte dal dott. BASSO Andrea, contenente le schede monografiche delle singole aree di nuovo impianto.

CAPO I - DEFINIZIONI.

ART. 15 – CLASSI E SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE D'USO – NORME GENERALI.

In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione geologico-tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G.C. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 03.03.1988, nonché la L.R. 26.03.1990, n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire – o modalità diverse ammesse dalla legge – per le nuove costruzioni (es. Dichiarazione d'Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2004 suddivide il territorio comunale nelle seguenti aree urbanistiche:

- A - Aree residenziali del centro storico:
 - A1 - aree ed edifici di interesse storico/ambientale;
 - A2 - aree ed edifici di vecchia costruzione a valenza storico/documentale.
- B - Aree residenziali di completamento:
 - B1 - aree residenziali a capacità insediativa esaurita;
 - B2 - aree residenziali di sistemazione urbanistica;
 - B3 - aree residenziali di completamento.
- C - Aree residenziali di nuovo impianto:
 - C1 - aree residenziali di nuovo impianto;
 - C2 - aree residenziali a piano esecutivo convenzionato (P.E.C.).
- D - Aree destinate ad attività produttive:

- D1 - aree di nuovo impianto destinate ad impianti **produttivi artigianali/industriali/commerciali**;
- D2 - aree ed impianti **produttivi artigianali/industriali** esistenti confermati.
- Edifici a destinazione artigianale – cambio d'uso**
- E - Aree di salvaguardia ambientale:
 - E1 - aree agricole coltivate;
 - E2 - aree a verde privato;**
 - E3 - aree agricole inedificate intercluse.**
 - E4 - aree agricole intercluse;**
- F - Aree pubbliche o di interesse generale:
 - F1 - aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto;
 - F2 - aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale;
 - F3 - aree speciali di interesse pubblico.
- G - **Aree per attività estrattive per discariche e reinterri.**
- H - **Aree di rispetto.**

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

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

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

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

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

Le destinazioni d'uso sono definite nel modo seguente:

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

- di apparecchiature igienico-tecnologiche e altri prodotti industriali e artigianali) che superino la dimensione dell'esercizio di vicinato;
- h) attività agricola: opere destinate alla residenza rurale e alla conduzione dei fondi, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti in funzione della conduzione del fondo, sia a gestione privata che cooperativistica.

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

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

ART. 16 – ZONE DI INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO.

Il Comune di Fresonara, ai sensi della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, è classificato tra i comuni minori della Provincia di Alessandria.

Ai soli fini delle discipline delle attività commerciali si riconosce, all'interno del territorio comunale, una zona definita "A1 – Addensamento storico rilevante" ed identificata nelle tavole grafiche del P.R.G.C..

Questa zona prende atto dell'esistenza del centro storico di Fresonara che ha subito, nel corso degli anni, un processo di aggregazione urbana.

L'area "A1 – Addensamento storico rilevante" è così classificata nel rispetto dei parametri e criteri stabiliti dall'art. 13 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 e corrisponde alle aree ed edifici di interesse storico/ambientale (A1) ed alle aree ed edifici di vecchia costruzione a valenza storico/documentale (A2), ad alcune aree residenziali a capacità insediativa esaurita (B1), ad alcune aree residenziali di sistemazione urbanistica (B2) e ad alcune aree verdi per il gioco e il riposo e aree per attrezzature di interesse comune, così come delimitate nelle tavole di P.R.G.C..

Sono considerati inclusi negli addensamenti A1 i sedimi compresi nella fascia perimetrale all'addensamento così come individuati nelle tavole nn. 2 in scala 1:5000 e 3 in scala 1:2000 e gli esercizi commerciali che hanno accesso dall'interno di detta fascia.

Non si riconoscono localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane riservando il loro eventuale riconoscimento in sede di esame di istanze ai sensi dell'art. 14 delle D.C.R. citate.

All'interno delle aree dell'addensamento storico rilevante sono ammesse, oltre agli esercizi di vicinato, gli esercizi commerciali del tipo M-SAM1 e M-SE1.

Nelle zone esterne all'addensamento A1 si possono inserire esclusivamente esercizi di vicinato, compatibilmente con le destinazioni urbanistiche e i limiti quantitativi previsti dal vigente P.R.G.C..

La tabella allegata al termine delle presenti norme riassume le zone urbanistiche omogenee in cui sono ammesse le diverse strutture di vendita in funzione della loro superficie.

In materia di aree per standard urbanistici si applicano le norme dell'art. 21 (comma 1, punto 3 e comma 2) della L.R. 56/77 e s.m.i.. Al fine della quantificazione e del reperimento dei parcheggi pubblici di cui al precitato comma 2 dell'art. 21 si fa riferimento alla tabella 2 (parametri per il calcolo del fabbisogno totale dei posti a parcheggio) allegata al termine delle presenti norme precisando che:

- per gli esercizi di vicinato, anche se organizzati nelle forme di medie strutture, ubicati nell'Addensamento storico rilevante A1, non è richiesto il soddisfacimento dei posti a parcheggio previsto dalla tabella riportata all'art. 25, comma 3 della D.C.R. 563-13414 così come modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006: è comunque fatto salvo quanto previsto dall'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- per le medie strutture di vendita, ubicate nell'Addensamento storico rilevante A1, aventi superficie di vendita comprese tra i 151 e 400 mq. (M-SAM1 e M-SE1) la variante strutturale al P.R.G.C. anno 2004 prevede la superficie a parcheggio nella misura stabilita dall'art. 21 comma 1 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i. (50% della superficie lorda di pavimento):

- sia per gli esercizi di vicinato sia per le medie strutture di vendita è ammessa, all'interno delle "aree ed edifici di interesse storico/ambientale", la monetizzazione totale; nelle altre aree si dovranno reperire le aree di cui all'art. 21, comma 1, punto 3 della L.R. 56/77 e s.m.i., all'interno dell'area stessa o in aree adiacenti a questa.

Progetti integrati di rivitalizzazione delle realtà minori.

Il Comune può, previa consultazione delle organizzazioni dei consumatori e delle imprese del commercio, al fine di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, adottare "Progetti integrati di rivitalizzazione" (P.I.R.) ai sensi dell'art. 19 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i., che, anche attraverso incentivi e con la eventuale realizzazione di centri polifunzionali di servizio, promuovono la permanenza di un adeguato servizio di vicinato. I "Progetti integrati di rivitalizzazione" sono adottati dal comune con apposita delibera consiliare, anche su proposta di soggetti privati e sono corredati da un programma di attuazione degli interventi, con tempi e modalità di realizzazione, nonché da un piano finanziario degli investimenti, nel rispetto dell'art. 19 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i..

Parcheggi privati ai sensi L. 122/89.

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, commi 1 e 2, della L.R. 56/77 e s.m.i., e dell'art. 25, commi 1 e 2, della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942, n. 1150 (Legge Urbanistica), così come modificato dall'art. 2 della Legge 24.03.1989 n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15.06.1959, n. 393 e s.m.i.).

Ai fini della presente normativa, si definiscono le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali:

- 1) esercizi di vicinato: quelli aventi superfici di vendita non superiore a 150 mq.;
- 2) medie strutture di vendita: gli esercizi commerciali aventi superfici di vendita superiore a 151 mq. e fino a 1.500 mq.
- 3) grandi strutture di vendita, gli esercizi aventi superfici di vendita superiore a 1.500 mq..

Nelle medie e grandi strutture di vendita, la normativa specifica i settori merceologici ammessi, ovvero le seguenti categorie:

- a) vendita di prodotti alimentari (M-SAM);
- b) vendita di prodotti non alimentari (M-SE).

Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 114/98, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, superficie espositiva fisicamente separata dalle superfici di vendita.

La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi che costituisce superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruire o della presentazione di D.I.A..

Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 114/98, o autorizzazione commerciale rilasciata ai sensi degli art.li 8 e 9 del D.Lgs. n. 144/98 o ai sensi della Legge 11.06.1971 n. 426 (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui all'art. 7, comma 2.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobili, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto di impegno

d'obbligo tra Comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. 144/98 e nel quale, oltre la delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma successivo.

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi, previsti dall'art. 19 della Deliberazione del Consiglio Regionale 29.10.1999 n. 563-13414 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i., non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.

Non costituisce superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.A di P.R.G.C., in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene l'attività. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato. E' ammessa anche la localizzazione in corpi di fabbrica separati purché insistenti nello stesso lotto fondiario e funzionalmente connessi con l'attività produttiva.

Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali di cui all'art. 5, comma 10, della deliberazione del Consiglio Regionale 29.10.1999, n. 563-13414 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i., sono articolate, in relazione ai due settori merceologici, nelle categorie dimensionali previste dall'art. 8 della stessa D.C.R. sopracitata. Gli insediamenti commerciali saranno ammissibili quando compatibili sia con le disposizioni in materia di commercio sia con le presenti N.T.A..

Le autorizzazioni per le medie strutture di vendite saranno rilasciate in conformità a quanto previsto dai "Criteri Comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita" e nel rispetto di quanto previsto dalle presenti N.T.A..

L'insediamento di grandi strutture di vendita nel territorio comunale è subordinato alla compatibilità urbanistica, al riconoscimento della eventuale localizzazione commerciale e all'ottenimento dell'autorizzazione regionale per l'insediamento stesso.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio definite medie strutture di vendita è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs. 114/98, (Art. 28 D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i.).

Nel permesso di costruire deve essere precisato:

- a) la superficie utile lorda e la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;
- b) la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie strutture di vendita;
- c) le superfici a magazzino e deposito;
- d) le superfici destinate alle attività accessorie;
- e) le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali, di servizio;
- f) le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dai citati indirizzi e criteri;
- g) i parcheggi privati ai sensi della Legge 24.03.1989 n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale), le superfici destinate a carico e scarico merci, nonché ogni altro ulteriore elemento previsto dai citati indirizzi e criteri.

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

ART. 17 – AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' (F1) E FASCE DI RISPETTO (STRALCIATO).

Il P.R.G.C. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e pedonale, esistente ed in progetto.

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

Il P.R.G.C. prevede la realizzazione della circonvallazione dell'abitato e la realizzazione e allargamento di strade secondarie di carattere locale e di strade di servizio alle attrezzature ed alla residenza interne al perimetro dell'abitato; per esso sono previste le seguenti dimensioni:

- circonvallazione : carreggiata m. 10,00
- **strada provinciale Bosco Marengo-Basaluzzo : carreggiata m. 10,00**
- strade a carattere locale:
 - strade di collegamento : carreggiata m. 6,00
marciapiede m. **1,50**
 - strade a fondo cieco : carreggiata m. 4,50
marciapiede m. **1,50**
- strade al servizio di aree artigianali ed industriali:
 - strade di collegamento : carreggiata m. **7,50**
marciapiede m. 1,50
 - strade interne a fondo cieco : carreggiata m. 6,00
marciapiede m. **1,50**

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di una piazzola terminale con raggio inscritto di almeno m. 6,00, se al servizio di aree residenziali, e m. 7,50, se al servizio di aree industriali o artigianali.

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

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

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

Le fasce di rispetto delle strade dovranno avere le seguenti profondità:

- all'interno del centro abitato:
 - per le costruzioni, uguali alle distanze stabilite dalle prescrizioni delle singole aree;
 - per le recinzioni le distanze dal confine di strade di tipo D: m. 2,00
- all'esterno del centro abitato ma all'interno delle aree previste come edificate o edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi: in conformità al Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.L. 30.04.1992 n. 285 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i.) e precisamente:
 - Strade di tipo A : fascia di rispetto m. 30,00
 - Strade di tipo B : fascia di rispetto m. 20,00
 - Strade di tipo C : fascia di rispetto m. 10,00
 - Strade di tipo F e vicinali : fascia di rispetto come indicato per quelle interne al centro abitato

per le distanze delle recinzioni dal confine di strade: vedasi l'art. 26 del Regolamento di attuazione

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

- per le strade pedonali, vicinali e private **al servizio di più di un edificio**: arretramenti di m. 6,00;

- per le strade di qualunque tipo, non vicinali e private, **diverse dalle precedenti, sia all'interno che all'esterno del Centro Abitato** definito ai sensi del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e precisamente:
 - **Autostrada (tipo A):** fascia di rispetto m. 60,00
 - **Strada di tipo B:** fascia di rispetto m. 40,00
 - **Strada di tipo C:** fascia di rispetto m. 30,00 dal confine stradale
 - **Strada di tipo F:** fascia di rispetto m. 20,00 dal confine stradale
 - **Strada vicinale:** fascia di rispetto m. 10,00 dal confine stradale
 - **per le distanze delle recinzioni dal confine stradale: vedasi l'art. 26 del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada.**

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

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa l'applicazione dei disposti dell'art. 27, commi 10-12-13, della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. e l'esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari non inferiore a m. 1,00, e dai percorsi pedonali di m. 0,50, fatte salve diverse disposizioni del presente articolo, con l'impegno, da parte del **titolare del permesso di costruire**, alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione dell'area a semplice richiesta del Comune, qualora, per motivi di pubblica utilità, si rendesse necessario l'allargamento della sede stradale; dette recinzioni dovranno avere l'altezza della parte cieca (in calcestruzzo, pietra, mattoni od altro materiale) **(stralciato)** e l'altezza totale **conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio**. Sono inoltre ammessi **percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per la trasformazione ed il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi** e gli interventi di cui alla Cir. M. LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970. **In particolare gli edifici annessi agli impianti di distribuzione di carburante, ammessi all'interno delle fasce di rispetto, non potranno avere superficie utile lorda (Sul) superiore a mq. 60,00.**

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2004 individua con apposita simbologia un'area finalizzata all'allargamento della sede stradale oppure alla realizzazione di svincoli stradali mediante la costruzione di infrastrutture e la definisce "Aree di salvaguardia per la realizzazione di nuove strutture viarie".

Il P.R.G. prevede la salvaguardia di dette aree e ne prevede la non edificabilità. La fascia di rispetto è determinata rispetto al tracciato della nuova strada.

ART. 18 – AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE (F2).

Queste aree comprendono:

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

La destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti e' finalizzata alla erogazione di pubblici servizi a livello comunale. **Sono ammesse le residenze limitatamente alle esigenze abitative del personale di gestione e/o custodia, nel limite massimo di superficie utile netta di mq. 120, oltre alla conservazione dello stato attuale del suolo o delle attività esistenti, fintantoché non vengano attuate le destinazioni proprie di tali aree.**

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

(stralciato)

Nel caso di **interventi su** edifici esistenti, quando non e' previsto altrimenti da norme specifiche, per la realizzazione sia di attrezzature per l'istruzione che di interesse comune gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 13 comma 3 lettere a-b-c-d della Legge Regionale n. 56/77 e succ. mod. ed int., nel rispetto degli art.li **35, 36, 37, 38, 39 e 40** delle presenti norme; sono inoltre consentiti, in deroga agli indici previsti nei commi successivi, modesti ampliamenti per realizzare od

integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici anche se alterano i volumi e le superfici dei fabbricati.

I parametri e gli indici da applicare sono i seguenti:

a) **AREE PER L'ISTRUZIONE (F2.1).**

In queste aree sono ammesse le attività didattiche e gli edifici per l'istruzione, le costruzioni per attività connesse alle attività scolastiche (mense, palestre, biblioteche, laboratori, magazzini, depositi, ecc.), gli alloggi per attività di custodia e gli spazi di sosta attrezzati e parcheggi funzionali all'area; gli interventi, nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti, sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: **U_f** = in relazione alle norme vigenti in materia di edilizia scolastica (si vedano norme apposite);
- rapporto massimo di copertura: **R_c** = in relazione alle norme vigenti in materia di edilizia scolastica;
- altezza massima **della costruzione: H** = in relazione alle norme vigenti di edilizia scolastica e comunque non superiore a m. **9,00**;
- distanza minima **della costruzione dal confine: D_c** = come indicato all'art. **43**;
- distanza minima **della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s** = m. 10,00;
- distanza minima **tra le costruzioni: D** = come indicato all'art. **43**.

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

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, nel rispetto delle norme vigenti in materia di edilizia scolastica **gli interventi di cui al precedente comma.**

(stralciato)

b) **AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (F2.2).**

Sono quelle destinate alla realizzazione delle attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ricreative.

In queste aree sono consentite le costruzioni per attività connesse alle attività ammesse (mense, palestre, ecc.), gli alloggi per attività di custodia, gli spazi di sosta attrezzati e parcheggi funzionali all'area.

Tali aree risultano in gran parte già edificate. Sugli edifici esistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui **al precedente 4° comma del presente articolo.**

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

- **indice di densità edilizia fondiaria: I_f = 1,00 mc/mq.;**
- rapporto massimo di copertura: **R_c = 50%**;
- altezza massima **della costruzione** (esclusi quelli per il culto): **H = m. 9,00**;
- **distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come indicato all'art. 43**;
- **distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = all'interno del centro abitato: m. 10,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 17, comma 7°;**
- **distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 43.**

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

c) **AREE A VERDE PER IL GIOCO ED IL RIPOSO (F2.3.1).**

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

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

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

- indice di **densità edilizia** fondiaria: **I_f = 0,20 mc/mq.;**
- rapporto massimo di copertura: **R_c = 20%**;
- altezza massima **della costruzione: H = m. 4,00**;
- **distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come indicato all'art. 43**;
- **distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = all'interno del centro abitato: m. 10,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 17, comma 7°;**
- **distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 43.**

d) **AREE A VERDE PER IL GIOCO SPORTIVO (F2.3.2).**

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

- rapporto massimo di copertura: **Rc = 50%**;
- altezza massima **della costruzione H = m. 10,00**;
- distanza minima **della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 43**;
- distanza minima **della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = all'interno del centro abitato: m. 10,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 17, comma 7**;
- distanza minima **tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 43**.

e) **AREE A PARCHEGGIO (F2.4).**

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

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

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

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

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

ART. 19 – IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO (F3).

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

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

Per impianti che costituiscono volume, l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a $I_f = 3,00$ mc/mq. ed il rapporto di copertura a $R_c = 70\%$.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int. alle lettere c), d), e), g), v) possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G.C. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze della costruzione dai confini e dai cigli stradali, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

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

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

CAPO III - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica, dalla Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova individuazione e dall'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 20 – AREE RESIDENZIALI, DESTINAZIONI D'USO GENERALI.

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

Oltre alla residenza sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni:

- a) case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti;
- b) negozi, locali ed edifici ad uso commerciale **ammissibili secondo le prescrizioni di cui alla tabella allegata al termine delle presenti norme;**
- c) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche;
- d) locali per lo svago, il divertimento, l'assistenza sanitaria, la cultura;
- e) scuole private, purché realizzate con gli stessi parametri ed indici applicati per le scuole pubbliche;
- f) autorimesse;
- g) artigianato di servizio;
- h) autofficine di riparazione, solo se annesse ad autorimesse con superficie **utile netta** pari a 3 volte la superficie di lavorazione e solo se in locali con esito sonoro inferiore od uguale a **50** decibel, fino alla concorrenza massima di 50 mq. di superficie utile **lorda** per la lavorazione;
- i) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili e fino alla concorrenza massima di mq. 300 di superficie utile **lorda**;
- l) laboratori di artigianato di servizio nel Centro Storico e laboratori di artigianato in genere per le restanti zone ove è prevista la ristrutturazione edilizia che non presentino caratteri di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a **50** decibel), limitatamente al piano terreno ed al piano seminterrato, fino alla concorrenza massima di mq. 150 di superficie utile **lorda** per la lavorazione e di mq. 250 di superficie utile **lorda** complessiva (lavorazione e deposito).

Sono esclusi dalle aree residenziali:

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

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

Nelle **aree A1 e A2** le destinazioni di cui alle lettere h), i) ed l) (**stralciato**) già insediate in edifici esistenti sono consentite, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche interventi di (**stralciato**) **restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia**, previa stipula dell'apposita convenzione di cui al comma precedente. In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici che le ospitano, tali destinazioni potranno essere insediate soltanto nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

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

ART. 21 – AREE RESIDENZIALI DEL CENTRO STORICO.

Sono le parti del territorio comunale comprendenti (**stralciato**) l'insediamento urbano di interesse ambientale o semplicemente documentario, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int. e **perimetrato con apposita simbologia sulla tavola e in scala 1:1000; è suddiviso in due aree definite:**

- **Aree ed edifici di interesse storico/ambientale (A1).**
- **Aree ed edifici di recente costruzione a valenza storico/documentale (A2).**

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

Il P.R.G.C. individua, con apposita simbologia (▲), gli affreschi e inserti decorativi esistenti all'interno del centro storico e ne impone la conservazione.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici di norma confermate sono quelle previste dall'art. 20 delle presenti norme, con esclusione, di norma, delle destinazioni specifiche di cui alle lettere h) e, **con le limitazioni previste, l).**

(stralciato)

Il P.R.G.C. permette che tutti gli immobili possano essere soggetti ad intervento diretto.

Per tutti gli immobili il P.R.G.C. fissa, con vincolo topograficamente definito, i tipi di intervento consentiti e/o necessari.

Di norma non e' consentita la demolizione e ricostruzione di edifici, se non limitatamente alle porzioni degradate e/o agli edifici topograficamente individuati; e' invece ammessa la demolizione di edifici per la diminuzione delle densita' di edificazione esistenti, a condizione che non venga impoverito l'impianto edilizio preesistente.

In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari topografiche, di cui alle tavole in scala 1:1.000 e 1:2.000 del P.R.G.C., e normative, di cui al titolo V. **(stralciato)**

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovra' altresì provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenute, in sede di rilascio **del permesso di costruire**, incompatibili con l'ambiente.

Il P.R.G.C. classifica nelle tavole di progetto in scala 1:1.000 (tav. n. 4) gli edifici in base al tipo di intervento permesso nelle aree di interesse ambientale definite nelle tav. n. 3 in scala 1:2.000.

Gli interventi permessi sono:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Cambiamento di destinazione d'uso;
- c) Cambiamento di destinazione d'uso con esclusione della destinazione residenziale;
- d) Cambiamento di destinazione d'uso e sopraelevazione per allineamento tipologico;
- e) Sopraelevazione per allineamento tipologico;
- f) Ampliamento e completamento di edifici esistenti, rivolti a migliorare le caratteristiche estetiche e distributive e la dotazione di servizi igienici;
- g) Riqualficazione edilizia di edifici esistenti;**
- h) Recupero funzionale di edifici esistenti;**
- i) Restauro con vincolo specifico di P.R.G.C.;
- l) Risanamento conservativo;
- m) Demolizione e ricostruzione;**
- n) Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali;**
- o) Ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale;**
- p) Ristrutturazione edilizia con vincolo specifico;**
- q) Sistemazione di edifici di recente costruzione.**

a) Manutenzione ordinaria

Tale vincolo e' prescritto sui fabbricati topograficamente individuati che, nel tempo, dovrebbero essere demoliti.

Gli interventi ammessi sono la demolizione e la manutenzione ordinaria che dovra' essere condotta in conformita' agli art.li **33 e 35**.

b) Cambiamento di destinazione d'uso

Il cambiamento di destinazione d'uso, compatibile con quelli previsti al presente articolo, comma 3, e' ammesso solo per i fabbricati individuati **con cd sulla tavola 4 in scala 1:1000** e deve avvenire secondo le prescrizioni dell'art. 33 con le seguenti limitazioni:

- l'edificio venga dotato d'acqua corrente e di un servizio igienico nel suo interno;
- rapporto massimo di copertura, altezza massima, distanza minima **della costruzione dal confine Dc, dal ciglio o confine stradale Ds**: quelli esistenti;
- distanza minima tra pareti finestrate (di nuova formazione) e pareti **antistanti (tra le quali non è inserita una strada o via pubblica): D = come previsto dal Codice Civile.**

La manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo sono comunque consentiti nel rispetto degli art.li **35, 36, 37, 38 e 39**.

c) Cambiamento di destinazione d'uso con esclusione della destinazione residenziale.

L'intervento permette, sugli edifici topograficamente individuati, le destinazioni di cui all'art. 20 punti b), d), f), g), i) e deve essere condotto secondo le prescrizioni dell'art. 33 con le seguenti

limitazioni:

- l'edificio venga dotato di acqua corrente e di servizi igienici nel suo interno;
- rapporto massimo di copertura, altezza massima, distanza minima **della costruzione dal confine Dc, dal ciglio o confine stradale Ds**: quelli esistenti;
- distanza minima tra pareti finestrate (di nuova formazione) e pareti **antistanti (tra le quali non è inserita una strada o via pubblica): D = come previsto dal Codice Civile.**

La manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo sono comunque consentiti nel rispetto degli art.li **35, 36, 37, 38 e 39.**

- d) Cambiamento di destinazione d'uso e sopraelevazione per allineamento tipologico.
L'intervento e' finalizzato (**stralciato**) al migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente **ed è ammesso su tutti gli edifici contrassegnati con cds sulla tavola 4 in scala 1:1000.**
L'intervento e' analogo a quello previsto al punto b) del presente comma, con la sola variazione che l'altezza puo' essere elevata per rendere il fabbricato tipologicamente conforme al corpo di fabbrica e/o al contesto in cui esso e' inserito.
Sono comunque consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, **restauro e risanamento conservativo** nel rispetto degli art.li **33, 35, 36, 38 e 39.**
- e) Sopraelevazione per allineamento tipologico
L'intervento e' finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'edificio **ed è ammesso su tutti gli edifici contrassegnati con s sulla tavola 4 in scala 1:1000.**
E' ammessa la variazione dell'altezza massima per adeguare l'altezza dell'edificio esistente a quella degli edifici circostanti tipologicamente corretti, anche se questo comporta aumento di superficie utile **lorda** abitabile e l'inserimento di nuove aperture che siano congruenti con quelle gia' esistenti.
La distanza minima tra le pareti finestrate (di nuova formazione) e le pareti antistanti non deve essere inferiore a quella prevista dall'art. 873 del Codice Civile.
Questo tipo di intervento deve avvenire secondo le prescrizioni dell'art. **33.**
Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. **35**), manutenzione straordinaria (art. **36**), restauro (art. **38**), risanamento conservativo (art. **39**) e ristrutturazione edilizia (art. **40**).
- f) Ampliamento e completamento di edifici esistenti rivolti a migliorare le caratteristiche distributive e la dotazione di servizi igienici.
La progettazione dovra' essere condotta tenendo conto dei caratteri dell'insieme edilizio secondo le prescrizioni particolari di cui all'art. **33.**
Le parti di edificio individuate topograficamente **con a sulla tavola 4 in scala 1:1000** possono essere sopraelevate od ampliate, senza aumento di superficie coperta, ottenendo come risultato finale l'allineamento al cornicione del corpo di fabbrica principale.
La distanza minima tra le pareti finestrate (di nuova formazione) e le pareti antistanti non deve essere inferiore a quella prevista dall'art. 873 del Codice Civile.
Nella sistemazione devono essere demoliti eventuali volumi chiusi aggettanti in contrasto con il contesto edilizio in cui sono inseriti.
La manutenzione ordinaria (art. **35**) e straordinaria (art. **36**), il restauro (art. **38**) ed il risanamento conservativo (art. **39**) sono comunque consentiti nel rispetto dell'art. **33.**
- g) Rigualificazione edilizia di edifici esistenti.
L'intervento è finalizzato al miglioramento distributivo dell'edificio adiacente a quello individuato cartograficamente. Il recupero del corpo di fabbrica individuato potrà avvenire mediante interventi di demolizione parziale e sopraelevazione con l'inserimento di elementi distributivi verticali (scale) e di vani accessori all'abitazione.
L'altezza massima non potrà essere superiore a quella dell'edificio adiacente, la superficie coperta dovrà essere quella preesistente e l'inserimento delle nuove aperture dovrà essere congruente con quanto esistente nel rispetto delle tipologie del centro storico.
La distanza minima tra le pareti finestrate di nuova formazione e le pareti antistanti non deve essere inferiore a quella prevista dall'art. 873 del Codice Civile.
L'intervento deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. **33**
Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. **35**), manutenzione straordinaria (art. **36**), restauro (art. **38**) e risanamento conservativo (art. **39**).

h) Recupero funzionale di edifici esistenti.

L'intervento è rivolto al recupero dell'edificio mediante la realizzazione di nuovi volumi finalizzati all'inserimento dei servizi igienici e degli elementi distributivi verticali (scale).

Gli ampliamenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura: $R_c = 75\%$
- altezza massima della costruzione: $H =$ altezza edificio principale;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ non inferiore a quella prevista dal Codice Civile;
- distanza tra le costruzioni: $D =$ non inferiore a quella prevista dal Codice Civile;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ secondo allineamenti esistenti.

L'intervento dovrà essere condotto nel rispetto delle tipologie proprie del centro storico (aperture di ridotte dimensioni, tetti a capanna, sistema di oscuramento in persiane alla genovese, ecc.) e delle prescrizioni dell'art. 33.

Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 35), manutenzione straordinaria (art. 36), restauro (art. 38), risanamento conservativo (art. 39) e ristrutturazione edilizia (art. 40).

i) Restauro con vincolo specifico di P.R.G.C..

L'intervento è prescritto, dal P.R.G.C., sugli edifici e manufatti topograficamente individuati nelle tavole grafiche e deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste agli art.li 33 e 38.

l) Risanamento conservativo.

Il P.R.G.C. individua topograficamente gli edifici su cui è permesso l'intervento di risanamento conservativo che deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste agli art.li 33 e 39.

m) Demolizione e ricostruzione.

Il P.R.G.C. individua gli edifici in cui è ammesso il presente intervento.

Esso dovrà avvenire secondo le prescrizioni particolari di cui all'art. 33 e secondo i seguenti indici e parametri:

- indice di **densità edilizia fondiaria**: $I_f =$ il valore minore tra quello esistente **umentato del 30%** ed il valore 2,5 mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura: $R_c =$ il valore minore tra quello esistente **umentato del 20%** ed il valore 60%;
- altezza massima **della costruzione**: $H =$ il valore minore tra l'altezza massima dell'edificio preesistente e l'altezza degli edifici circostanti conformi al contesto edilizio esistente **fermo restando che m. 7,50 sono sempre consentiti**;
- distanza minima **della costruzione dal confine**: $D_c =$ secondo distanze preesistenti;
- distanza minima **della costruzione dal ciglio o confine stradale**: $D_s =$ secondo gli allineamenti previsti nelle tavole di piano oppure, in difetto, secondo quelli esistenti; **in assenza m. 6,00**;
- distanza tra **le costruzioni**: $D =$ quella esistente e, comunque, non inferiore a quanto previsto dal Codice Civile.

Sono comunque consentiti, nel rispetto dell'art. 33, gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 35), manutenzione straordinaria (art. 36), restauro (art. 38), risanamento conservativo (art. 39) e ristrutturazione edilizia (art. 40).

n) Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali.

Il P.R.G.C. individua alcuni edifici a destinazione non residenziale su cui permette l'intervento di demolizione e ricostruzione con destinazione d'uso diversa da quella preesistente (**stralciato**).

(**stralciato**) Le destinazioni d'uso degli edifici così individuati nella tavola n. 4 potranno essere quelle previste al comma 3 del presente articolo. L'intervento in oggetto dovrà interessare l'intero edificio topograficamente individuato e dovrà essere condotto secondo le prescrizioni particolari di cui all'art. 33 e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di **densità edilizia fondiaria**: $I_f =$ quello preesistente;
- rapporto massimo di copertura:
 $R_c =$ quello preesistente per gli edifici con superficie coperta inferiore a 160 mq.;
- $R_c = 60\%$ di quella preesistente, per gli edifici con superficie coperta superiore a 160 mq.; 160 mq. di superficie coperta sono comunque consentiti;
- altezza massima **della costruzione**: $H =$ m. 7,50 oppure, in eccesso, pari a quella dell'edificio esistente a cui il nuovo corpo di fabbrica verrà aggregato;

- distanza minima **della costruzione dal confine: Dc** = secondo distanze preesistenti;
 - distanza **minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds** = secondo gli allineamenti previsti nelle tavole di piano oppure, in assenza, secondo quelli esistenti; **in assenza m. 6,00;**
 - distanza tra **le costruzioni: D** = secondo quanto previsto all'art. 43. **(stralciato)**
- o) Ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale.**
Tale intervento deve essere condotto con le prescrizioni particolari di cui agli art.li **33 e 41**. Gli interventi di manutenzione ordinaria (art. **35**) e straordinaria (art. **36**), restauro (art. **38**) e risanamento conservativo (art. **39**) sono comunque consentiti nel rispetto dell'art. **33**.
- p) Ristrutturazione edilizia con vincolo specifico.**
Tale intervento deve essere condotto con le prescrizioni particolari di cui agli art.li **33**. Sono ammessi, nel rispetto dell'art. **33**, gli interventi di manutenzione ordinaria (art. **35**), manutenzione straordinaria (art. **36**), restauro (art. **38**) e risanamento conservativo (art. **39**). Sugli edifici esistenti, ove la destinazione d'uso sia, o divenga, per impianti pubblici o di uso pubblico, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. **40**, anche se non individuati topograficamente, purché nel rispetto dell'art. **33**. Sono comunque esclusi quelli di interesse storico/artistico di cui alla precedente lettera g) e quelli vincolati ai sensi **del D.Lgs. 42/04**.
- q) Sistemazione di edifici di recente costruzione.**
Il P.R.G.C. individua topograficamente alcuni edifici di recente costruzione in cui sono permessi interventi di cui all'art. **40** ed ai punti a), g), h), i) del presente articolo; l'intervento i) e' permesso solo sugli edifici a destinazione residenziale. Gli interventi dovranno avvenire secondo le prescrizioni dell'art. **33**.

In tutte le aree residenziali del centro storico è permesso il cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali degli edifici rurali nel rispetto della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici"; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 4 dicembre 1977 e per tutti quelli sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché esistenti prima del 04.12.1977 e nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003. Inoltre in tali aree e sugli edifici residenziali esistenti è permesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21. Gli interventi di cui ai due commi precedenti dovranno avvenire nel rispetto dell'art. 33.

ART. 21.1 – AREE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO/AMBIENTALE (A1).

Sono le parti del nucleo urbano più antico e come tali a forte valenza storico/ambientale dove gli edifici meritano di essere conservati e recuperati con una maggiore cura e attenzione.

In queste aree i lotti liberi da edificazioni esistenti sono inedificabili.

Le aree di pertinenza dei fabbricati dovranno essere sistemate mediante il ripristino delle pavimentazioni originarie o a verde per giardini, orti o prati, contestualmente agli interventi realizzati sui fabbricati e conformi a quanto previsto dal P.R.G.C. nella tavola 4 e nell'art. 21 delle N.T.A..

Le nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate con ciottoli, lastre di pietra o altri materiali litoidi; i ripristini della pavimentazione potranno essere fatti con materiali simili o uguali a quelli preesistenti solo se ritenuti idonei al contesto ambientale in cui si inseriscono, diversamente dovranno essere realizzati come le nuove pavimentazioni.

I manti di copertura dovranno essere in elementi curvi di recupero (coppi vecchi) ed i cornicioni dovranno essere conformi a quelli ritenuti tipologicamente corretti nel contesto edilizio esistente.

ART. 21.2 – AREE ED EDIFICI DI VECCHIA COSTRUZIONE A VALENZA STORICO/DOCUMENTALE (A2).

E' la parte di centro storico di più recente formazione avente un valore ambientale di carattere documentario nel cui interno non vi sono emergenze architettoniche di particolare pregio.

In particolare, fermo restando che come per tutti gli edifici del centro storico sugli edifici esistenti possono essere eseguiti gli interventi di cui ai vincoli individuati topograficamente nella tavola 4 e definiti all'art. 21 delle N.T.A., sono realizzabili, nel rispetto delle distanze delle costruzioni dal confine (Dc) e tra le costruzioni (D) di cui all'art. 43, la costruzione di autorimesse in ragione, per ogni unità immobiliare, di 20 mq. di superficie utile netta, quando sia dimostrato che l'unità immobiliare a cui si riferisce ne è sprovvista o ne ha una quantità inferiore. L'autorimessa dovrà avere altezza massima di m. 2,80, tetto a due falde, cornicione con passafuori e sovrastante tavolato in legno trattato con mordente scuro e canali di gronda e pluviali, ove previsti, in rame.
I manti di copertura degli edifici ricadenti in tale zona potranno essere in tegole marsigliesi.

ART. 22 – AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (B1).

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

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

L'attuazione delle proposte del P.R.G.C. e, in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono per intervento diretto da parte del Comune, o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia. Nell'ambito degli strumenti esecutivi, sia pubblici che privati, potranno essere definite nuove articolazioni viarie (viabilita' interna di servizio) o nuove dislocazioni delle aree di servizio interne a tali comparti, purché esse non siano state diversamente previste e quindi risultino difformi dalle previsioni specifiche operate dalle tavole di P.R.G.C.; in quest'ultimo caso, ove trattasi di opera pubblica, si intende applicabile il **D.P.R. 08.06.2001 n. 327, art. 10.**

Le aree libere sono inedificabili. In esse, di norma, e' vietata la formazione di depositi od accumuli anche temporanei di materiali e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino od a verde di isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 20 delle presenti norme.

Sugli edifici esistenti (**stralcio**) e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Allacciamento ai pubblici servizi.
- b) Sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni.
- c1) Manutenzione ordinaria (art. 35).
- c2) Manutenzione straordinaria (art. 36).
- d) Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna, che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nel rispetto degli art.li **37, 38, 39 e 40.**
- e) Realizzazioni, **sugli edifici residenziali esistenti**, di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.
- f) Ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici **residenziali** esistenti uni-bifamiliari che non comportino formazioni di unita' immobiliari in numero superiore a quello esistente ed aumento del volume esistente superiore al 20% per un massimo di 210 mc. e, comunque, sono sempre consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile **netta (Sun)**; tale intervento dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici o parametri:
 - rapporto massimo di copertura: **Rc = 70%**;
 - altezza massima **della costruzione: H = m. 8,50**;
 - distanza minima **della costruzione dal confine: Dc =** come previsto all'art. 43;
 - distanza minima **della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = all'interno del centro abitato:** secondo allineamenti esistenti, in assenza: m. 10,00; **all'esterno del centro abitato: m. 10,00**;
 - distanza minima tra **le costruzioni: D =** come previsto all'art. 43.

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

- g) Variazioni di destinazione d'uso: **quando gli edifici hanno una Superficie utile lorda (Sul) complessiva superiore o uguale a mq. 150 o tra mq. 28 e mq. 50, le modifiche non devono comportare variazioni della sagoma esterna degli edifici; quando gli edifici esistenti hanno una superficie utile lorda (Sul) maggiore di mq. 50 ma inferiore a mq. 150 è ammesso, unitamente al cambio di destinazione con nuova destinazione**

residenziale, l'ampliamento e la sopraelevazione, una-tantum, in ragione del 100% della Superficie utile lorda (Sul) dell'intero edificio esistente, fino al raggiungimento di una superficie complessiva (esistente + ampliamento) di mq. 150 di Sul; l'intervento di ampliamento e sopraelevazione dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
- altezza massima della costruzione: $H = 8,00$ m. nel caso di sopraelevazione e uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 43;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: 10,00 m.; all'esterno del centro abitato: m. 10,00;
- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 43.

(stralciato) Tale intervento e' ammesso purché l'edificio venga dotato, nel suo interno, di acqua corrente e di un servizio igienico.

- h) Modesti ampliamenti, inferiore ai 15 mq. di Sul, delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, quando sia dimostrato che dette abitazioni sono sprovviste di servizi igienico-sanitari; tali interventi **non sono cumulabili con altri tipi di ampliamento consentiti al presente articolo** e possono avvenire purché siano conformi alle norme sulle distanze dai confini e tra le costruzioni previste all'art. 43 e sulle distanze dai cigli stradali indicati alla lettera f) del presente articolo.
- i) Ampliamenti, una-tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari non eccedenti il 50% del volume esistente; tali interventi sono ammissibili unicamente per gli edifici individuati nella tavola 3 di P.R.G.C. con la lettera **a** nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 60\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H =$ quella dell'edificio esistente;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 43;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: 10,00 m.; all'esterno del centro abitato: m. 10,00;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 43.
- l) Ampliamenti, una-tantum e non cumulabili con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente articolo diversi da quello previsto alla lettera i), di edifici residenziali esistenti; tale ampliamento è finalizzato alla modifica tipologica del corpo di fabbrica principale in funzione delle esigenze abitative delle residenze contigue senza che il numero delle unità immobiliari possa aumentare e a condizione che l'ampliamento sia integrato ed organico all'insieme edilizio preesistente; l'ampliamento è limitato alle sole strutture che, dovendo essere computate come superficie coperta (S_c), non devono essere computate come superficie utile lorda (Sul) e aperte su almeno due lati (ad esempio: porticati, pensiline, ecc.); gli ampliamenti della superficie coperta non potranno essere superiori al 60% della superficie coperta esistente, e dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici o parametri:
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H =$ quella esistente;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 43;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: 10,00 m.; all'esterno del centro abitato: m. 10,00;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 43.
- m) Demolizioni e ricostruzioni: tale intervento e' consentito soltanto sugli edifici esistenti che identificano un volume nel rispetto dei seguenti indici o parametri:
- indice di densità edilizia fondiaria: $I_f =$ valore inferiore tra l'indice preesistente aumentato del 20% e $I_f = 1,20$ mc/mq.;
 - rapporto massimo di copertura: $R_c =$ il valore inferiore tra quello preesistente aumentato del 20% e $R_c = 45\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H = 9,00$ m.;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 43;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: 10,00 m.; all'esterno del centro abitato: m. 10,00;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 43.
- n) Ampliamento di edifici residenziali esistenti uni-bifamiliari, anche non topograficamente individuati, limitato a quei corpi di fabbrica che siano già volumetricamente definiti alla

- data di adozione delle presenti norme (ad esempio porticati delimitati da pilastri), purché aperti su non più di due lati; tale intervento è limitato ai primi due piani dell'edificio e non può essere applicato congiuntamente ad altri interventi del presente articolo che prevedono ampliamenti del fabbricato esistente;
- o) Recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21;
 - p) Recupero dei rustici, diverso da quello previsto alla lettera g), condotto in conformità ai disposti della L.R. 29.04.2003 n. 9; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 4 dicembre 1977 e per tutti quelli sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché esistenti prima del 04.12.1977 e nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003;
 - q) Costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di mq. 1,00 ogni 10 mc. di volume residenziale, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 43 e 47;
 - r) Costruzione di pertinenze così come definite all'art. 49 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 49;
 - s) Locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente definito; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere il 90% della superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato.

ART. 23 – AREE RESIDENZIALI DI SISTEMAZIONE URBANISTICA (B2).

Tale classificazione comprende aree urbanizzate già edificate sulle quali le previsioni di P.R.G.C. si attuano con semplice **permesso di costruire**.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono quelle previste all'art. 20 delle presenti norme. Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria (art. 35) e straordinaria (art. 36), restauro (art. 38), risanamento (art. 39) e ristrutturazione edilizia (art. 40), il P.R.G.C. ammette l'intervento di demolizione e ricostruzione che deve essere condotto nel rispetto dei seguenti indici o parametri:

- indice di **densità edilizia** fondiaria: **If = 1,20** mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura: **Rc = 50%**;
- altezza massima **della costruzione: H = m. 9,00**;
- distanza minima **della costruzione dal confine: Dc =** come indicato all'art. 43;
- distanza minima **della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: 10,00 m.; all'esterno del centro abitato: m. 10,00**;
- distanza minima tra **le costruzioni: D =** come indicato all'art. 43.

ART. 24 – AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B3) E AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (C1).

Tale classificazione comprende:

- a) le aree **(B3)** già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo ineditato, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G.C.. Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano, di norma, con semplice **permesso di costruire** singolo o in comparto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, ove richiesti dal programma pluriennale di attuazione;
- b) le aree **(C1)** pressoché inedificate e/o non urbanizzate, ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.C. e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono tutte quelle previste dall'art. 20 delle presenti norme.

In relazione ai caratteri del tessuto edilizio e delle densità esistenti sono stati individuati due tipi di aree caratterizzate da diversi indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Aree residenziali di completamento (B3).

Si applicano i seguenti indici o parametri:

- indice di **densità edilizia** fondiaria: **If** = 1,00 mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura: **Rc** = 35%;
- altezza massima **della costruzione**: **H** = 9,00 m.;
- distanza minima **della costruzione dal confine**: **Dc** = come indicato all'art. 43;
- distanza minima **della costruzione dal ciglio o confine stradale**: **Dc** = all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: 10,00 m.; all'esterno del centro abitato: **m. 10,00**;
- distanza minima tra **le costruzioni**: **D** = come indicato all'art. 43.

Aree residenziali di nuovo impianto (C1).

Si applicano i seguenti indici o parametri:

- indice di **densità edilizia** fondiaria: **If** = 0,80 mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura: **Rc** = 30%;
- altezza massima **della costruzione**: **H** = 9,00 m.;
- distanza minima **della costruzione dal confine**: **Dc** = come indicato all'art. 43;
- distanza minima **della costruzione dal ciglio o confine stradale**: **Ds** = all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: 10,00 m.; all'esterno del centro abitato: **m. 10,00**;
- distanza minima tra **le costruzioni**: **D** = come indicato all'art. 43.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2004 individua con apposita simbologia un'area C1 che definisce "Area residenziale C1 ad attuazione differita e condizionata" la cui edificabilità è subordinata all'eliminazione o allo spostamento della fossa Imhoff in modo tale che le nuove costruzioni siano posizionate ad una distanza dalla fossa di 100 m.; fino a quel momento l'area C1, nelle parti interne alla fascia di rispetto degli impianti di depurazione di 100 m., sarà inedificabile.

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

Nell'ambito di strumento esecutivi, sia pubblici che privati, potranno essere definite nuove articolazioni viarie (viabilità interna di servizio) o nuove dislocazioni delle aree di servizio interne a tali comparti, purché esse non siano state diversamente previste e quindi risultino difformi dalle previsioni specifiche operate dalle tavole di P.R.G.C., nel qual caso, ove trattasi di opera pubblica, si intende applicabile il D.P.R. 08.06.2001 n. 327, art. 10, e l'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. (stralcio)

ART. 25 - AREE RESIDENZIALI A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) (C2)

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

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'art. 20, con esclusione dei punti h), i), l) del 2° comma; gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia territoriale: **It** = 0,80 mc/mq.;
- indice di densità edilizia fondiaria: **If** = 1,00 mc/mq.;
- altezza massima della costruzione : **H** = 9,00 m.;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: **Ds** = da definire in sede di P.E.C. in conformità a quanto previsto dall'art. 17, commi 7 e 8;
- rapporto massimo di copertura, distanza minima della costruzione dal confine **Dc**, distanza minima tra le costruzioni **D**: da definire in sede di piano esecutivo;
- aree per opere di urbanizzazione: da definire in sede di piano esecutivo, in ragione di 18 mq/abitante.

CAPO IV - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE.

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica, dalla Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova individuazione e dall'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 26 – AREE DI NUOVO IMPIANTO DESTINATE AD IMPIANTI **PRODUTTIVI** ARTIGIANALI/INDUSTRIALI/COMMERCIALI (D1).

Nelle aree destinate ad impianti **produttivi** gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- **impianti industriali od artigianali di produzione ed immagazzinamento con vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti, dei beni di produzione propria ovvero fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio;**
- **impianti commerciali adibiti alla vendita all'ingrosso; non è ammesso, a causa dell'elevato rischio di incendio, l'insediamento di attività connesse alla commercializzazione e vendita di vernici e combustibili, è altresì ammessa la vendita nello stesso locale, all'ingrosso e al dettaglio nella forma di esercizi di vicinato fino a 150 mq., dei generi di cui all'art. 5, comma 6, della L.R. 28/99;**
- **uffici, in misura non superiore al 20% di Sun per ogni unità produttiva (stralciato);**
- **abitazioni del proprietario e/o del custode, in misura non superiore a mq. 150 di Sun per ogni unità produttiva (stralciato) purché inclusi in unica struttura con l'impianto produttivo stesso;**
- **(stralciato)**
- **servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.**

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, e' stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale destinata agli insediamenti produttivi.

Per le attività commerciali ammesse, la dotazione di aree per spazi pubblici è quella prevista al punto 3) del 1° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed integ..

Per le attività commerciali all'ingrosso la dotazione di aree per le attrezzature funzionali agli impianti di cui sopra è data dal valore maggiore tra quelli determinati applicando il 10% alla superficie del lotto su cui è previsto l'insediamento in oggetto e il 20% alla superficie utile lorda del fabbricato a destinazione commerciale.

Tali aree sono state inserite per consentire il trasferimento di unità locali artigianali oggi ubicate in edifici nel tessuto urbano a destinazione residenziale, anche di Comuni limitrofi, nonché l'eventuale nuovo impianto di unità industriali, artigianali o commerciali adibiti alla vendita all'ingrosso.

In particolare il P.R.G.C. prevede la realizzazione di **due** aree, destinate ad impianti **produttivi**, suddivisibili in più comparti edificatori, ciascuno dei quali e' attuabile attraverso la formazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi a tutta l'area individuata all'interno di un comparto. **La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2004 individua nelle tavole di piano due comparti già attuati e li contrassegna con (1) e (2).**

Le nuove destinazioni ammesse all'interno dei singoli edifici sono quelle per impianti industriali e artigianali con lavorazioni non inquinanti e che non rientrano nella classificazione delle industrie insalubri di prima categoria, nel rispetto dell'art. 216 del Regio Decreto 26 Luglio 1934 n. 1265. Qualora ricorra il caso previsto dal 5° comma del sopra richiamato art. 216 le attività suddette potranno insediarsi previa sottoscrizione di apposito atto di impegno del titolare dell'attività relativo ai metodi e alle cautele atte ad evitare danni ambientali. In alternativa dovrà essere prodotta certificazione di rispetto della norma UNI EN ISO 14001. Il Comune si riserva di effettuare proprie valutazioni di impatto ambientale e verifiche del rispetto dell'atto di impegno durante l'esercizio dell'attività; le tipologie edilizie e le dimensioni massime dei singoli edifici dovranno essere specificate in sede di predisposizione dello strumento urbanistico esecutivo.

L'attuazione di **ogni area produttiva individuata** può anche avvenire mediante la formazione di un unico strumento urbanistico esecutivo.

Gli interventi avvengono con i seguenti indici e parametri:

- **rapporto massimo di copertura: Rc = 50%;**
- **indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,40 mq/mq.;**
- **indice di utilizzazione fondiaria: Uf = 0,50 mq/mq.;**
- **altezza massima della costruzione: H = 11,00 m.; ad eccezione delle strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto produttivo;**

- distanza minima **della costruzione dal confine (Dc), dal ciglio o confine stradale (Ds)** delle strade interne, **distanza minima tra le costruzioni (D)**: da definirsi in sede di progetto di P.E.C., facendo comunque salvi i minimi di Legge;
- distanza minima **della costruzione dal ciglio o confine stradale** delle strade individuate nelle tavole di P.R.G.C.: m. 20,00.

Per quanto riguarda l'area individuata come comparto 1 e contrassegnata con la sigla (1), fermi restando tutti gli altri indici e parametri, il rapporto massimo di copertura (**Rc**) è di 0,50 mq/mq. e l'indice di utilizzazione territoriale (**Ut**) è di **0,60** mq/mq..

La dotazione di aree per attrezzature di cui al secondo comma del presente articolo va reperita integralmente all'interno dell'area individuata; **tuttavia è ammessa la monetizzazione delle suddette aree nella misura massima del 50% della quantità che dovrebbe essere individuata ai sensi del 2°, 3° e 4° comma del presente articolo a condizione che all'interno delle aree di pertinenza dei vari edifici siano individuate le rimanenti aree che abbiano le caratteristiche previste all'art. 21, primo comma, punti 2) e 3) della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. pur rimanendo di proprietà privata ed al servizio di uno o più edifici.**

Qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

In fregio alle aree per insediamenti produttivi, ove non individuate topograficamente, dovrà essere prevista una fascia di rispetto di m. 20,00 da considerarsi inedificabile e da sistemare mediante la piantumazione di alberi di alto fusto. In tale fascia e' permessa la destinazione a parcheggio.

A norma dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., gli eventuali interventi di rilocalizzazione di attività produttive sono assoggettati a convenzione quadro secondo le modalità fissate nella convenzione quadro regionale di cui all'art. 53 della predetta Legge. Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi, in riferimento all'impianto; l'esistenza o la nuova costruzione di tali opere e' condizione necessaria al rilascio della usabilità degli impianti.

(stralciato)

ART. 27 – AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI/INDUSTRIALI ESISTENTI CONFERMATI (D2).

Sugli immobili a destinazione artigianale/**industriale** esistenti e confermati dal P.R.G.C., sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale.

Sono ammessi inoltre interventi di ampliamento della unità produttiva artigianale già insediata.

Le destinazioni ammesse in tale area sono quelle del comma 1 dell'art. 26 delle presenti norme.

Gli interventi di ampliamento devono avvenire secondo i seguenti indici e parametri estesi a tutta l'area individuata ed a tutti gli edifici (esistenti ed in progetto) ricadenti in tale area:

- rapporto massimo di copertura: **Rc = 50%**;
- indice di utilizzazione territoriale: **Ut = 0,60** mq/mq.;
- indice di utilizzazione fondiaria: **Uf = 0,70** mq/mq.;
- altezza massima **della costruzione: H** = quella esistente, ad eccezione delle strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto produttivo;
- distanza minima **della costruzione dal confine: Dc** = come indicato all'art. 43;
- distanza minima **della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds** = secondo allineamenti esistenti, in assenza m. **10,00**;
- distanza minima tra **le costruzioni: D** = come indicato all'art. 43.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo avviene attraverso interventi edilizi diretti, ma il rilascio **del permesso di costruire** e' vincolato alla stipula di convenzione che preveda tempi e modalità di realizzazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie di cui all'art. 21, comma 1 punto 2 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.. La convenzione dovrà stabilire anche l'assoggettamento ad uso pubblico delle attrezzature previste, qualora le aree non vengano dismesse al Comune. Dette aree devono essere stabilite nella misura minima del 10% della superficie **(stralciato)** destinata agli insediamenti produttivi; **per tali aree è ammessa la monetizzazione nella misura massima del 70% della quantità che dovrebbe essere individuata a condizione che all'interno delle aree di pertinenza degli edifici siano individuate le rimanenti aree aventi le caratteristiche previste all'art. 21, primo comma, punti**

2 e 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. pur rimanendo di proprietà privata e al servizio di uno o più edifici. Inoltre dovrà essere individuata una superficie, da destinarsi a parcheggio privato, pari ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione esistente o realizzata.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2004 individua con il simbolo * un'area su cui è insediata un'attività a Rischio di Incidente Rilevante ai sensi dell'art. 5 del D.L. 334/1999. Gli interventi consentiti sono quelli di cui ai commi precedenti con l'eccezione delle:

- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = m. 10,00;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = m. 20,00.

Qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza o la nuova esecuzione di tali opere, prevista mediante stipula di convenzione, e' condizione vincolante al rilascio dell'autorizzazione alla usabilità degli impianti. Inoltre la realizzazione degli interventi e' subordinata alla stipula di una apposita convenzione nella quale dovranno essere precisati i materiali immagazzinati e/o lavorati, ed i limiti di inquinamento (idrico, acustico, gassoso) da non superare.

ART. 28 – EDIFICI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE – CAMBIO D'USO.

Il P.R.G.C. individua con apposito simbolo **CDA** (stralciato) riportato nelle tavole di P.R.G.C., gli edifici non più necessari all'attività agricola su cui è ammesso l'intervento di cambio d'uso con nuova destinazione d'uso artigianale.

Su tali edifici sono ammessi i seguenti usi:

- impianti artigianali di produzione e immagazzinaggio;
- uffici in misura non superiore al 30% della superficie complessiva destinata all'attività artigianale;
- locali per la vendita e il commercio della produzione dell'opificio.

Non sono ammessi ampliamenti delle strutture edilizie esistenti.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo avviene attraverso interventi edilizi diretti.

Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicati i tempi e le modalità di realizzazione delle aree per parcheggi al servizio degli utenti dell'attività produttiva; la misura minima di dette aree dovrà essere pari al 50% della superficie utile lorda dell'insediamento produttivo; **per tali aree è ammessa la monetizzazione nella misura massima del 70% della quantità che dovrebbe essere individuata a condizione che all'interno delle aree di pertinenza degli edifici siano individuate le rimanenti aree aventi le caratteristiche previste all'art. 21, primo comma, punti 2 e 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. pur rimanendo di proprietà privata e al servizio di uno o più edifici. Inoltre dovrà essere individuata una superficie, da destinarsi a parcheggio privato, pari ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione esistente o realizzata.** Inoltre negli elaborati di progetto dovranno essere indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi in riferimento all'intero impianto; la loro esistenza è condizione vincolante al rilascio dell'autorizzazione alla usabilità degli impianti.

CAPO V - AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica, dalla Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova individuazione e dall'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 29 – AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO.

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

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

- a) manutenzione ordinaria (art. 35) e straordinaria (art. 36);
- b) restauro (art. 38) e risanamento conservativo (art. 39);
- c) ristrutturazione edilizia (art. 40);
- d) **sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;**
- e) **realizzazioni di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;**
- f) **cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali per gli edifici rurali nel rispetto della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici"; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 4 dicembre 1977 e per tutti quelli sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché esistenti prima del 04.12.1977 e nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003; il cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali è ammesso anche per gli edifici rurali contrassegnati espressamente sulle tavole di piano; resta inteso che gli edifici a destinazione rurale e non contrassegnati sulle tavole di piano potranno essere cambiati di destinazione d'uso ai fini residenziali per la parte già adibita ad abitazione alla data di adozione delle presenti norme;**
- g) **cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali agrituristici e turistico ricettivi per gli edifici rurali (stralciato) nell'osservanza del comma 10 dell'art. 25 della Legge Urbanistica Regionale; (stralciato) gli alloggi e gli usi agrituristici devono rispettare i disposti di cui al Tit. IV della L.R. 31/85 e della L.R. 38/95 i quali stabiliscono i caratteri della destinazione d'uso agrituristica, i requisiti tecnici ed igienico-sanitari dei locali nonche' gli obblighi amministrativi per lo svolgimento dell'attività; per gli interventi turistico-ricettivi deve essere presentato un progetto generale che preveda la sistemazione di tutto il fabbricato o di tutti i fabbricati annessi alla originaria funzione agricola; gli edifici oggetto di intervento devono essere assoggettati a convenzione nella quale siano chiaramente indicate le opere necessarie alla viabilità, allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, all'approvvigionamento idrico ed elettrico; l'esistenza o la costruzione di tali opere e' condizione necessaria al rilascio dell'agibilità;**
- h) **ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici residenziali esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20% per un massimo di 210 mc., comunque sono sempre consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile netta; tale intervento non dovrà comportare aumento delle unità immobiliari e dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:**
 - rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H = 9,00$ m.;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 43;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come previsto all'art. 17, comma 8°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 43;**l'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione diversa dalla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume ma non dovrà essere computato nel calcolo della superficie utile netta;**
- i) **ampliamenti una-tantum e non cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma diversi da quello previsto dalla lettera h), di edifici esistenti a destinazione residenziale; tale ampliamento è finalizzato alla modifica tipologica del corpo di fabbrica principale in funzione delle esigenze abitative delle residenze contigue senza che il numero delle unità immobiliari possa aumentare e a condizione che l'ampliamento sia integrato ed organico all'insieme edilizio preesistente. L'ampliamento**

è limitato alle sole strutture che devono essere computate come superficie coperta (Sc), non devono essere computate come superficie utile lorda (Sul) e sono aperte su almeno due lati (ad esempio porticati, pensiline, ecc.); gli ampliamenti di superficie coperta, non superiori al 60% della superficie coperta esistente, dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura : $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H =$ quella esistente;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 43;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come previsto all'art. 17, comma 8°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 43;
- l) recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21;
- m) costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di mq. 1,00 ogni 10 mc. di abitazione, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto oppure ha una dotazione inferiore al limite di cui sopra; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 43 e 47;
- n) costruzione di pertinenze così come definite all'art. 49 delle presenti norme, purchè inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 49;
- o) locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purchè ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente chiuso su tutti i lati; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere il 90% della superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato;
- p) piccole costruzioni al servizio dell'agricoltura nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,01$ mq/mq. fino ad un massimo di Sul di 20,00 mq.;
 - altezza massima della costruzione: $H = 3,50$ m.;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come indicato all'art. 17, comma 8°;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 43;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 43;
- la tipologia di dette costruzioni dovrà prevedere tetto a due falde e il manto di copertura dovrà essere in coppi o in tegol-coppo; le bucatore (finestre) dovranno essere di piccole dimensioni e di numero limitato; il P.R.G.C. prescrive che tali costruzioni non possano essere allacciate ai servizi pubblici e che nel loro interno non possano essere ricavati servizi igienici; il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione dell'atto di asservimento e dell'atto di impegno unilaterale al mantenimento della destinazione d'uso previsto dall'art. 25 commi 7° e 8° della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G.C.. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli art.li 10 e 19 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 08.06.2001 n. 327 modificato ed integrato dal D.P.R. 27.12.2002 n. 302 ovvero, in particolare qualora di tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7, art. 17 della L.R. 56/77.

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

- a) Imprenditori agricoli ai sensi della L.R. n. 153 del 9 maggio 1975, della Legge n. 352 del 10 maggio 1976 e delle L.R. n. 27 del 12 maggio 1975 e n. 18 del 23 agosto 1982, anche quali soci di cooperative;
- b) Proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lett. a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) Imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. n. 63 del 12 ottobre 1978 e succ. mod. ed int. e della lettera m) del

secondo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata; il Consiglio Regionale stabilisce i requisiti minimi dell'azienda agricola condotta da questo tipo di imprenditore (art. 2 L.R. n. 63/78 ed art. 2 L.R. n. 24/84 e s.m.i.);

(stralciato)

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

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

Per i soggetti di cui al precedente comma, lettere a), b), c), e' permesso, nel rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi del presente articolo, **il cambio di destinazione e l'ampliamento (stralciato)** in eccedenza alle esigenze della famiglia, qualora sia garantita, in conformita' al comma successivo, la loro destinazione ad uso agrituristico come previsto dall'art. 35 della L.R. n. 63 del 12.10.1978 e succ. mod. ed int., dal Titolo IV della L.R. n. 31/85 e s.m.i. e della L.R. **38/95; quantitativamente dovranno essere rispettate le leggi di settore.**

Il rilascio **del permesso di costruire** per gli interventi di cui al **2° comma lettera p)** e al **3° e 4° comma** e' subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attivita' agricola, **le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.** e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti; l'atto e' trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del **titolare del permesso di costruire** sui registri della proprieta' immobiliare.

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

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

Il volume edificabile e/o la superficie coperta sono computati per ogni azienda agricola al lordo degli edifici esistenti.

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

Gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazioni devono essere riferiti all'intera azienda agricola.

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

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

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Il P.R.G.C. individua, in forza della omogeneita' delle colture attuate su tutto il territorio comunale, **quattro aree** territoriali omogenee agricole:

Aree agricole coltivate (E1)

In queste aree si applicano i seguenti indici o parametri:

- indice di **densità edilizia** fondiaria:
 - per le abitazioni (**ammesse solo per i soggetti di cui al 3° comma del presente articolo e nel limite massimo di 1500 mc. per azienda**):
 - **terreni a colture protette in serre fisse**:
If = 0,06 mc/mq;
 - terreni a colture orticole o floricole:
If = 0,05 mc/mq;
 - terreni a colture legnose specializzate:
If = 0,03 mc/mq;
 - terreni a seminativo e prato permanente:
If = 0,02 mc/mq;
 - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno (**stralciato**):
If = 0,01 mc/mq;
- **indice di utilizzazione fondiaria** per le attrezzature al servizio dell'agricoltura:
Uf = 0,20 mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura per gli edifici rurali, le abitazioni e le attrezzature al servizio dell'azienda agricola: **Rc = 15%**;
- altezza massima **della costruzione** (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): **H = m. 7,50**;
- distanza minima **della costruzione dal confine**: **Dc =** come indicato all'art. 43, salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
- distanza minima **della costruzione dal ciglio o confine stradale**: **Ds =** come indicato all'art. 17, comma 8°;
- distanza minima tra **le costruzioni**: **D =** come indicato all'art. 43.

Sono ammesse nuove costruzioni per le infrastrutture al servizio dell'agricoltura e dell'allevamento degli animali in genere, quali stalle, silos, serre, ecc., e per l'allevamento degli animali in genere, anche quando il **permesso di costruire** non è richiesto dai soggetti di cui al comma 3 del presente articolo, purché il richiedente sia titolare di azienda agricola; in questo caso si applicano i seguenti indici o parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: **Uf = 0,15 mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;**
- **altezza massima della costruzione H = 6,00 (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio di prodotto agricoli (esempio silos) che potranno avere altezza superiore)**
- distanza minima **della costruzione dal confine**: **Dc =** come indicato all'art. 43, salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
- distanza minima **della costruzione dal ciglio o confine stradale**: **Ds =** come indicato all'art. 17;
- distanza minima tra **le costruzioni**: **D =** come indicato all'art. 43.

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

Aree a verde privato (E2).

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

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

Tali aree di norma sono inedificabili.

Su di esse, se di pertinenza di edifici esistenti, è ammessa la costruzione di **autorimesse e pertinenze** (quali forni, legnaie, fontane, serre, piscine e pertinenze in genere, così come definite dal Codice Civile), purché queste siano realizzate nel rispetto della destinazione a verde esistente, siano adeguatamente inserite nel contesto ambientale circostante e siano conformi ai disposti **degli art.li 47 e 49** delle presenti norme.

Aree agricole inedificate intercluse (E3).

Sono le aree interne al centro abitato e libere da edificazioni. Su di esse non sono consentite edificazioni pur ammettendo che intervengano nel computo della capacità edificatoria per le costruzioni realizzate nelle altre aree agricole con gli indici di densità edilizia e/o di utilizzazione propri dell'area agricola coltiva E1, in conformità alle disposizioni e agli altri parametri propri di ogni area territoriale omogenea agricola in cui l'intervento verrà realizzato.

Aree agricole intercluse (E4).

Tale classificazione comprende aree ed edifici a destinazione agricola ed interne al centro abitato. Il P.R.G.C. prevede la conferma delle destinazioni d'uso in atto. Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria (art. 35) e straordinaria (art. 36), restauro (art. 38), risanamento (art. 39) e ristrutturazione edilizia (art. 40), il P.R.G.C. ammette interventi di nuova costruzione e di ampliamento degli edifici esistenti ivi comprese le strutture connesse con l'attività agricola, con esclusione delle stalle e di altre attività maleodoranti nel rispetto di quanto previsto all'art. 29, commi 5°, 8°, 9°, 10° e 12° per quanto relativo alle "aree agricole coltivate (E1)" e nel rispetto dei seguenti indici e parametri riferiti al lotto cartograficamente individuato con la simbologia delle "aree agricole intercluse":

- indice di **densità edilizia** fondiaria: **If** = 1,2 mc/mq. (per le abitazioni);
- **indice di utilizzazione fondiaria**: **Uf** = 0,6 mq/mq. (per le attrezzature al servizio dell'agricoltura);
- rapporto massimo di copertura: **Rc** = 50%;
- distanza minima **della costruzione dal ciglio o confine stradale**: **Ds** = secondo allineamenti esistenti, in assenza m. 8,00.

ART. 30 – AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE E PER DISCARICHE E REINTERRI (G).

Il P.R.G.C. assicura che l'esercizio di attività estrattive siano consentite nel rispetto delle Leggi statali e regionali che regolano il settore.

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

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

ART. 31 – AREE DI RISPETTO (H).

Il P.R.G.C. individua **varie** aree di rispetto:

a) Aree o Fasce di rispetto cimiteriale.

Le aree di rispetto cimiteriale si estendono per una profondità di m. 150 su tutti i lati.

Nelle aree di rispetto e' vietata l'edificazione, se non per ampliamento del Cimitero in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del Regio Decreto n. 1880 del 21.12.1942 e succ. mod. ed int.; **si ricorda che qualora la fascia di rispetto cimiteriale sia ridotta alla profondità minima di m. 50 non è consentito nessun ampliamento cimiteriale.**

E' ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità e **della realizzazione di parcheggi e parcheggi pubblici anche attrezzati**; è ammessa altresì la manutenzione ordinaria (art. 35), straordinaria (art. 36), il restauro (art. 38) e il risanamento conservativo (art. 39) e la ristrutturazione edilizia (art. 40), senza incrementi di volume e senza cambi di destinazione degli edifici esistenti.

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

Eventuali riduzioni alla fascia di rispetto cimiteriale sono possibili solo previa autorizzazione della competente autorità sanitaria ai sensi di Legge.

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

b) Fasce di rispetto degli impianti di depurazione, opere di presa degli acquedotti.

Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione, alle opere di presa degli acquedotti, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno; le aree sono inedificabili **ad esclusione dei** manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto. La profondità delle fasce di rispetto **degli** impianti di depurazione, e **delle** opere di presa dagli acquedotti e' quella stabilita dalle Leggi di settore vigenti.

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

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa ha l'estensione indicata nelle cartografie di piano e deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio; il raggio previsto è di m. 20,00 in considerazione della presenza di due pozzi.

Il P.R.G.C. individua con apposita simbologia le zone di rispetto che sono costituite dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta ed è suddivisa in zona di rispetto ristretta con profondità variabile indicata nelle tavole di piano (coincidente con l'isocrona dei 60 gg.) in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa ed una zona di protezione secondaria (coincidente con l'isocrona dei 180 gg.). In particolare nella zona di rispetto ristretta sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Le fasce di rispetto degli impianti di depurazione sono fissate, in conformità alla Legge 319/76 e s.m.i., in m. 100,00. (stralciato)

- c) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Per tali fasce si rimanda al paragrafo "Fasce e zone di rispetto" dell'art. 60 delle presenti norme.

La variante di P.R.G.C., in conformità allo studio geologico – verifica di compatibilità idraulica, riporta sulla tavola di piano in scala 1:5000 il limite esterno della fascia C (PSFF).

- d) Fasce di rispetto degli elettrodotti.

(stralciato)

- e) Fasce di rispetto di oleodotti, gasdotti, ossigenodotti

(stralciato)

Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto di cui ai punti b), c), d) ed e) sono consentiti i seguenti livelli di intervento:

- manutenzione ordinaria (art. 35);
- manutenzione straordinaria (art. 36);
- restauro (art. 38);
- risanamento conservativo (art. 39);
- ristrutturazione edilizia (art. 40).

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

TITOLO IV – TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO.

CAPO I - TIPI DI INTERVENTO.

Si intendono altresì richiamati i contenuti della L.R. 28.05.2007, n. 13 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia” pubblicata sul B.U. n. 22 del 31.05.2007.

ART. 32 – NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

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

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

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

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

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

ART. 33 – NORME PARTICOLARI PER LE AREE E GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO/AMBIENTALE E STORICO/DOCUMENTALE.

Gli interventi permessi sugli edifici ricadenti nelle aree di interesse storico/ambientale o **storico/documentale** devono essere progettati tenendo conto dei caratteri tipologici dell'insieme edilizio in cui gli edifici sono inseriti, con particolare riguardo al dimensionamento delle aperture ed alle tipologie dei cornicioni.

In generale per la tutela dei prospetti degli edifici si fa riferimento alle norme del Regolamento Edilizio e del Piano del Colore.

Il P.R.G.C. in armonia con le vigenti norme di legge favorisce l'utilizzo dei piani interrati e piani terra degli edifici con autorimesse raccomandando di salvaguardare l'immagine del centro storico inserendo le aperture di nuova formazione il più possibile nel rispetto degli elementi tipologici dell'edificio; la realizzazione delle autorimesse è vietata qualora comprometta elementi decorativi.

Si specifica che i portoni di accesso alle autorimesse dovranno essere realizzati in legno verniciato, ad apertura tradizionale a battente; ove oggettivamente non realizzabile, sarà concessa l'installazione di portoni basculanti che dovranno garantire la stessa immagine e le stesse finiture.

Negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamenti, è fatto obbligo, nelle parti degli edifici in contatto con l'atmosfera esterna ed in quelle interne che presentano caratteristiche tipologiche di valore architettonico o filologico, di utilizzare materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature, le coperture, gli infissi e le finiture in genere, da indicarsi esplicitamente negli elaborati di progetto nel rispetto delle Norme del Regolamento Edilizio e del Piano del Colore. Negli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia in genere la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, decorazioni a stucco, ecc., avverrà con elementi eseguiti nella medesima forma e materiale.

E' fatto comunque espresso divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- di sostituire le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate;

- **di demolire elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole votive ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.**

Sono vietati: i rivestimenti di qualsiasi tipo, con esclusione delle zoccolature del tipo tradizionalmente usato (ad esempio pietra di luserna bocciardata disposta in lastre uniche verticali), i marmi lucidi, l'uso di grondaie e tubi pluviali in acciaio inossidabile e p.v.c..

I tetti e le coperture dovranno avere le caratteristiche prescritte dal Regolamento Edilizio.

Le bucatore dei prospetti, fatta eccezione per quelle del piano terreno da riquadrarsi in pietra nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio, vanno rifinite con spalline ed architravi intonacati a frattazzo fine.

E' permesso il mantenimento ed il restauro dei balconi esistenti e l'inserimento di nuovi con tecniche, materiali, dimensioni e proporzioni tradizionali in coerenza con la situazione esistente soltanto su facciate che non prospettano sulla via pubblica.

I davanzali dovranno essere in pietra grigia (tipo serena, luserna o arenaria locale con spessore minimo cm. 4) a taglio retto con spigoli arrotondati o sagomati a cordone o a sagoma rifinita sui tre lati a vista.

Gli intonaci saranno del tipo in arenino fine alla genovese.

I serramenti saranno in legno con sistema di oscuramento a persiane del tipo genovese con verniciatura a smalto non lucido e/o mordenzati **con tinta scura** protetti con vernici **trasparenti non lucide.**

Le tinteggiature dovranno essere, preferibilmente, a calce. I colori delle tinte dovranno essere in grigio perla, terra di siena spento, giallo rosa spento, rosso genovese **e nel rispetto del Regolamento Edilizio e del Piano del Colore**; comunque, prima di procedere alla tinteggiatura, dovranno essere sottoposte al tecnico comunale le campionature delle tinte da usarsi.

In nessun caso potranno essere realizzati corpi a sbalzo verso spazi pubblici.

Sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio anche ove in contrasto con i disposti del presente articolo.

ART. 34 – TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal P.R.G.C. sono i seguenti:

- 1 - manutenzione ordinaria;
- 2 - manutenzione straordinaria;
- 3 - restauro **con vincolo specifico di P.R.G.C.;**
- 4 - risanamento conservativo;
- 5 - ristrutturazione edilizia;
- 6 - **ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale;**
- 7 - **ristrutturazione edilizia con vincolo specifico di P.R.G.C..**

Nell'ordine individuato, le opere ed i lavori propri di ogni tipo di intervento comprendono, anche se non esplicitamente richiamati, quelli del tipo precedente.

Il P.R.G.C. classifica, **nella tavola di progetto in scala 1:1.000**, gli edifici **interni alle aree storico/ambientale e storico/documentale** in base al tipo di intervento su di essi ammesso.

ART. 35 – MANUTENZIONE ORDINARIA.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano: "le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti (**art. 3, comma 1°, lettera a) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301**), purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio".

Essi consistono di norma nelle operazioni di:

- A) Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture esterne degli edifici, purché i caratteri originari siano conservati o, qualora questi caratteri siano già stati alterati, siano ripristinati mediante sostituzione delle pareti alterate; un esempio sono: la pulitura delle facciate; la riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, le tinteggiature, gli intonaci ed i rivestimenti (fermo restando che tali tipi di intervento all'interno delle aree di interesse storico/ambientale sono da configurarsi tra la manutenzione straordinaria); riparazione e sostituzione di grondaia, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
- B) Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
- C) Riparazione e sostituzione delle finiture interne degli edifici, purché nelle parti comuni a più'

unita' immobiliari siano mantenuti i caratteri originari.

- D) Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti e apparecchi igienico sanitari.
- E) Riparazione, sostituzione, adeguamento ed installazione di impianti tecnologici e relative reti che non comportino alterazione dei locali, delle aperture nelle facciate o alla realizzazione di volumi tecnici.
- F) Per gli impianti produttivi (artigianali, industriali, agricoli, commerciali) sono ammesse anche le realizzazioni delle opere edilizie necessarie alla riparazione e sostituzione di impianti tecnologici quando non comportino ne' modifiche dei locali ne' aumento di superficie utile **netta e lorda**.

G) Opere di allacciamento di immobili a pubblici servizi.

Ove nelle opere sopradescritte si preveda l'impiego di materiali o colori a caratteristiche diverse da quelle dei materiali originari, l'intervento e' assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto a **permesso di costruire o a presentazione di D.I.A.**

Possono considerarsi opere di ordinaria manutenzione, ai sensi della Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977, e, come tali, essere escluse dall'obbligo del titolo abilitativo (permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività) gli interventi su immobili artigianali e industriali volti ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico, sempre che tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modificino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

Le opere in questione, inoltre, non debbono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici;
- comportare aumenti di densità (che, come è noto, in materia industriale va espressa in termini di addetti);
- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutturazione;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- essere, comunque, in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione dei piani regolatori in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta e coperta, ecc.

A titolo di semplificazione, si indicano, di seguito, alcune opere che possono rientrare nella "categoria" di quelle di ordinaria manutenzione degli impianti industriali:

- 1) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
 - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
 - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
 - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purchè al servizio dell'impianto.
- 2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- 3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- 4) opere a carattere precario o facilmente amovibili:
 - baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
 - ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
 - garitte;
 - chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- 5) opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- 6) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- 7) passerelle di sostegno in metallo o conglomerato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- 8) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonchè canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 9) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- 10) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
- 11) attrezzature semifisse per carico e scarico di autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonchè da navi (bracci sostegno manichette);
- 12) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazza ecc.;
- 13) tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
- 14) canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

Quando l'intervento in oggetto e' relativo ad opere di finitura esterna dovra' essere data

comunicazione al **Responsabile del Procedimento** dei lavori che si intendono eseguire precisando il tipo di materiali, di opera e di tinta (**stralcio**).

ART. 36 – 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-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (art. 3, comma 1°, lettera b) **del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301**).

Questi interventi sono a carattere conservativo volti a mantenere in efficienza gli edifici e sono realizzati senza comportare mutamento delle destinazioni d'uso, modificazioni della tipologia, dell'assetto distributivo e dei caratteri costruttivi originali del fabbricato e delle unità immobiliari.

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
- B) Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.
- C) Rifacimento di parti limitate di tamponamento esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
- D) Realizzazione od eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari; sono ammesse limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti od insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
- E) Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale ed agricola) e commerciale, sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti tecnologici ed alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.
- F) Riparazione e sostituzione delle finiture interne delle parti comuni.
- G) Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- H) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola e commerciale), è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile **netta** destinata all'attività produttiva e commerciale.

ART. 37 – INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (art. 3, comma 1°, lettera c) **del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301**).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono svolti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Si distinguono due tipi di intervento e precisamente:

- Restauro con vincolo specifico di P.R.G.C..
- Risanamento conservativo.

ART. 38 – INTERVENTI DI RESTAURO CON VINCOLO SPECIFICO DI P.R.G.C.

Gli interventi di restauro con vincolo specifico di P.R.G.C. sono finalizzati alla conservazione, al recupero, alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico/artistico, architettonico o ambientale e hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico e architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali ed ornamentali originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, salvo l'eliminazione di elementi spuri e deturpanti nonché delle aggiunte e superfetazioni che snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione ed eventuale ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Per tutti gli edifici su cui è previsto l'intervento del presente articolo sono ammesse le destinazioni previste all'art. 20, comma 1 e 2, lettere a), b), c), d), e), f); inoltre è ammesso, per i locali esistenti, diversi dalla residenza ma inglobati come parte integrante nella struttura principale dell'edificio, il **cambio di destinazione** di detti locali a fini residenziali, nel rispetto del D.M. del 05.07.1975, **modificato con D.M. 09.06.1999 e della Delibera della Giunta Regionale n. 20-10187 del 01.08.2003; (stralciato)** le altezze dei locali dovranno essere conformi a quelle degli altri locali dell'edificio già destinati a questo uso. **Qualora con questo tipo di intervento si rendesse necessario aprire nuove aperture, compatibili con l'organismo edilizio e con l'obiettivo del restauro rigoroso, la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri deve essere di almeno m. 10,00.**

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- B) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate in osservanza dei suddetti criteri.
Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).
Non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- C) Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.
- D) Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
- E) Restauro e ripristino di tutte le finiture interne. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari a essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- F) Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B) e D).
- G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi e compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

L'intervento di restauro dovrà essere esteso all'area libera di pertinenza dell'edificio.

Per gli interventi di cui al presente articolo restano validi i contenuti dell'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int. circa il parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali.

ART. 39 – INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Gli interventi di risanamento conservativo prescritti dal P.R.G.C. sono finalizzati principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendano necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio **oltre che con quelle proprie dell'area territoriale omogenea in cui l'edificio è inserito.**

Per i locali esistenti diversi dalla residenza inglobati, come parte integrante, nella struttura principale dell'edificio su cui è prescritto o permesso tale tipo di intervento è ammesso il **cambio di destinazione d'uso** a fini residenziali, nel rispetto dei disposti del D.M. del 05.07.1975, **modificato con D.M. 09.06.1999 e della Delibera della Giunta Regionale n. 20-10187 del 01.08.2003; le altezze interne dei locali** dovranno essere conformi a quelle degli altri locali dell'edificio già destinati a questo uso. Qualora per tale scopo si rendesse necessario aprire nuove aperture, la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri deve essere di m. 10,00. Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- B) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile **netta**. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G), né, di norma, alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- C) Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- D) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
- E) Ripristino di tutte le finiture interne. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- F) Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B) e D).
- G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile **netta** destinata all'attività produttiva o commerciale.
- H) Il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

La sostituzione di volte e di solai in legno interni agli edifici, anche con elementi strutturali differenti, e' ammessa solo nei casi di necessita' per la tutela della incolumita', **accertata nei modi previsti dal Regolamento Edilizio. (stralciato)**

ART. 40 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono "rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo **edilizio** in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. **Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica"** (art. 3, comma 1°, lettera d) del **D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301**).

La ristrutturazione e' volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione e' quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e piu' sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Il cambio di destinazione d'uso è consentito purché la nuova destinazione sia compatibile con quelle proprie dell'area territoriale omogenea in cui l'edificio è inserito.

Per i locali da destinare all'uso residenziale devono essere rispettati i disposti del D.M. del 05.07.1975, modificato con D.M. 09.06.1999 e della Delibera della Giunta Regionale n. 20-10187 del 01.08.2003.

Nel caso si rendesse necessario aprire nuove aperture, la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri deve essere di almeno m. 10,00.

Le possibilita' di trasformazione - all'interno della sagoma dell'edificio - sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unita' immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

Sono permessi anche aumenti delle superfici utili **lorde** e di volume nel rispetto di quanto previsto agli altri articoli delle presenti norme.

Le opere ammesse sono:

- A) Rifacimento e nuova formazione delle finiture **esterne**, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- B) Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora cio' comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, al fine di conservare l'impianto strutturale originario, e' consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.
- C) Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonche' modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
- D) Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonche' l'aggregazione o la suddivisione di unita' immobiliari.
- E) Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- F) Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.
- H) Installazione di serramenti e vetrate atti a chiudere verande, balconate e logge, quando queste non siano aperte da più di due lati.**

ART. 41 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI EDIFICI IN AREE DI INTERESSE AMBIENTALE.

Il P.R.G.C. prescrive questo tipo di intervento per quegli edifici dei quali si vuole conservare il mantenimento **della tipologia originaria**.

Sono permesse variazioni di destinazione d'uso di **porzioni di fabbricato e di locali** esistenti purché conglobati (**stralciato**) nella struttura principale dell'edificio. **Variazioni di destinazione**

d'uso di interi fabbricati sono permessi, nel rispetto delle tipologie originarie, quando la nuova destinazione è compatibile con quelle proprie delle aree del centro storico. Per i locali da destinare all'uso residenziale devono essere rispettati i disposti del D.M. del 05.07.1975, **modificato con D.M. 09.06.1999 e della Delibera della Giunta Regionale n. 20-10187 del 01.08.2003.** Nel caso si rendesse necessario aprire nuove aperture la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri deve essere di almeno m. 10,00.

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Rifacimento e nuova formazione delle finiture **esterne**, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- B) Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora ciò comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni e **la realizzazione di nuovi orizzontamenti purché compatibile con l'organismo edilizio preesistente.**
- C) Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
- D) Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
- E) Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- F) Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- G) Realizzazione di integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari anche con aumento di superficie coperta o di volume purché inseriti funzionalmente nel corpo di fabbrica dell'edificio.
- H) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale e' ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, anche se configurano un modesto incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

ART. 42 – INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO SPECIFICO DI P.R.G.C..

Il P.R.G.C. prescrive, su un insieme di immobili individuati topograficamente, interventi di ristrutturazione e risanamento.

Gli interventi di ristrutturazione con vincolo specifico di P.R.G.C. hanno per oggetto la conservazione degli elementi compositivi, tipologici e della tecnologia edilizia di un aggregato di edifici; il progetto esecutivo di sistemazione deve essere esteso a tutto l'aggregato topograficamente individuato alla tavola n. 4 del P.R.G.C. e deve essere redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo di pregio ambientale;
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e, nel caso di volte a botte o a crociera e solai a cassettoni in legno, orizzontale, pure con l'adozione di previdenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico;
- c) conservazione dell'impianto distributivo caratterizzante la tipologia dell'edificio.

Negli interventi di cui al precedente comma e' ammesso:

- A) Integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico e non fronteggianti su spazi pubblici, onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione.
- B) Introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale.
- C) Introdurre ascensori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti.
- D) **Variazioni di destinazione d'uso di edifici o di porzioni di edifici purché le nuove destinazioni siano compatibili con i caratteri tipologici dell'edificio originario e con quelle consentite all'interno delle aree del centro storico. Per i locali da destinare all'uso residenziale devono essere rispettati i disposti del D.M. del 05.07.1975, modificato con**

D.M. 09.06.1999 e della Delibera della Giunta Regionale n. 20-10187 del 01.08.2003. Nel caso si rendesse necessario aprire nuove aperture la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri deve essere di almeno m. 10,00.

- E) Demolire edifici esistenti non conformi alle tipologie edilizie prevalenti dell'aggregato edilizio topograficamente individuato e ricostruire un volume pari al **70%** del demolito purché questo volume venga organicamente inserito negli organismi edilizi conservati anche mediante la costruzione di locali completamente interrati. Nella costruzione dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
- altezza massima **della costruzione: H** = a quella dell'edificio conservato e tale da non variare la sagoma delle coperture preesistenti;
 - distanza minima **della costruzione dal confine: Dc** = quella preesistente;
 - distanza minima **della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds** = secondo allineamenti esistenti, in assenza m. 6,00;
 - distanza minima tra **le costruzioni: D** = come previsto all'art. 43.
- F) Recuperare alla destinazione d'uso abitativa volumi, travate e porticati di carattere permanente, nel rispetto della tipologia dell'edificio, e nell'ambito della sagoma dell'edificio. E' comunque prescritta una confrontanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti. Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo, si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione, a verde o con pavimentazione, dell'area di pertinenza, con l'eliminazione degli elementi aggiunti ed incoerenti con il contesto ambientale. Sugli edifici, su cui sono prescritti interventi di ristrutturazione con vincolo specifico, sono ammessi, anche in assenza di un progetto esteso a tutto l'aggregato edilizio, gli interventi di cui agli art.li **35, 36, 37, 38 e 39.**

ART. 43 – INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE.

Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

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

- a) **la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10, anche quando una sola parete sia finestrata.**

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti con permesso di costruire rilasciato anteriormente al 1989, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, e cioè posti ad una distanza dal confine inferiore alla metà della loro altezza o che comunque non rispettano la distanza minima dal confine fissata dal P.R.G.C., le nuove costruzioni potranno soddisfare solo le distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e comunque con un minimo fissato dal P.R.G.C. per ogni area omogenea, fermo restando, all'esterno delle aree A1 e A2, il rispetto della distanza tra pareti finestrate.

La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, all'esterno delle aree A1 e quando tra le due pareti non è inserita una strada o via pubblica, dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00.

Nel caso di sopraelevazione, quando la stessa sia ammessa dalle presenti norme, potrà essere mantenuto il filo di fabbricazione esistente. Nel caso in cui la distanza dello stesso, o comunque del volume previsto, dagli altri fabbricati sia inferiore a quanto prescritto, il permesso di costruire per la sopraelevazione sarà subordinato ad atto di assenso scritto del proprietario confinante. Nelle aree diverse dalle aree A1 e A2, pertanto all'esterno del centro storico, la distanza minima tra le pareti finestrate e le pareti antistanti determinata in m. 10 dal punto 2), art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, non è comunque derogabile attraverso l'atto di assenso di cui sopra.

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

Nel caso di edifici completamente interrati rispetto alla quota del terreno preesistente, la distanza minima dai confini del lotto potrà essere di m. **0,00**; nel caso di fondi confinanti a quote diverse la distanza degli edifici dal confine di proprietà potrà essere di m. **0,00**

purche' detti edifici vengano ricoperti completamente dal terreno che dovra' essere sistemato alle stesse quote del terreno che il fondo a quota superiore ha sul confine.

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

Sono ammesse distanze **della costruzione dal confine** inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche. Tali distanze dai confini interni o esterni, nell'ambito di S.U.E., devono essere tali comunque da consentire sempre il rispetto delle confrontanze minime tra pareti finestrate.

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

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

- b) Negli edifici in linea ed a schiera i fronti non dovranno avere lunghezza superiore a m. 30,00; negli isolati ove il P.R.G.C. non reperisce aree a parcheggio al servizio delle residenze, le strade di accesso ai singoli edifici, se poste in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolare, dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza di almeno m. 15 di diametro.
- c) **Sono vietati i fabbricati residenziali prefabbricati in legno aventi tipologie non conformi a quelle normalmente esistenti sul territorio; inoltre sono vietati i tetti aventi falde inclinate con pendenza superiore al 45%.**

ART. 44 – EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO.

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro (art. 38), risanamento (art. 39) e ristrutturazione edilizia (art. 40), oltreche' gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 35) e straordinaria (art. 36) **senza nessun aumento di volumetria.**

(stralciato)

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

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

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

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Nuovo Codice della Strada, per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale non è consentito costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale; in quanto inedificabili ai sensi dell'art. 16, comma 1 lettera b), del D.L. 30.04.1992 n. 285 (Nuovo codice della strada) e dell'art. 26, comma 2) del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i. (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

ART. 45 – AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI.

Negli interventi di ampliamento **(stralciato)** di edifici esistenti ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate, in sottordine ad altre disposizioni contenute in altri articoli, le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima dai confini dei nuovi filii di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni;
- b) nel caso di sopraelevazione:
 - **la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti e comunque non potrà essere mai inferiore a m. 10,00.**

ART. 46 - EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI D'USO DI ZONA.

(stralciato)

ART. 47 – AUTORIMESSE.

Sono da intendersi autorimesse gli spazi, compresi nel corpo principale del fabbricato o quelli coperti ad esso esterni, adibiti al ricovero e alla manovra dei veicoli.

La costruzione di autorimesse **(stralciato)** è ammessa, fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- a) **nelle aree di interesse storico/ambientale con l'esclusione di quelle di pertinenza dei fabbricati sottoposti ad "interventi di restauro con vincolo specifico di P.R.G.C.", purché esse siano ricavabili sfruttando la pendenza naturale del terreno preesistente e risultino completamente interrato, intendendosi come tali i manufatti da costruirsi che non fuoriescano dalla linea del terreno preesistente per più di un quarto del loro volume lordo totale; l'accesso alle autorimesse sarà ricavabile solo a valle con modeste alterazioni delle quote del terreno preesistente; inoltre il solaio di copertura dovrà essere interamente sistemato a verde mediante formazione di letto di humus naturale non inferiore a cm. 30 di spessore oppure lastricato ad una quota non superiore al piano di campagna preesistente a monte e dovrà essere direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali, dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale; tali costruzioni sono ammesse in misura non superiore a mq. 20 di superficie utile netta (Sun) per ogni unità alloggio dell'edificio principale; le distanze dai confini dovranno essere quelle indicate all'art. 43, le distanze dai cigli stradali dovranno essere non inferiori a m. 1,00 e l'altezza massima m. 2,80;**
- b) **nelle aree ed edifici di vecchia costruzione a valenza storico/documentale le autorimesse sono permesse nel rispetto di quanto previsto all'art. 21.2;**
- c) **nelle aree a capacità insediativa esaurita e/o agricole di pertinenza di edifici a destinazione prevalentemente residenziale in ragione di un mq. ogni dieci mc. di costruzione a destinazione residenziale, quando sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto o ha una dotazione inferiore a tale limite, e dovranno essere all'esclusivo servizio delle unità immobiliari esistenti; le autorimesse potranno essere:**
 - c1) **fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a quella prevista dalle prescrizioni delle leggi di settore, comunque non superiore a m. 2,50;**
 - c2) **interrate totalmente o parzialmente; in questo caso l'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm. 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale e non inferiore a cm. 30 di spessore, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.**

La superficie coperta delle autorimesse (fuori terra o interrate) non potrà essere superiore al 40% della superficie coperta del fabbricato principale, fermo restando che 20 mq. di superficie utile (30 mq. se si tratta di autorimessa interrata), per ogni unità abitativa esistente, sono comunque consentiti nel rispetto di un rapporto di copertura (Rc) complessivo non superiore a 0,70 mq/mq.; la distanza minima delle pareti delle autorimesse da quelle del fabbricato principale, quando le costruzioni non siano in aderenza, è di m. 5,00.

Per tutte le altre aree non richiamate espressamente al presente articolo le autorimesse rientrano nel conteggio del volume, se non sono ad uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali (art. 18, comma 2, lettera e) del Regolamento Edilizio) e dovranno pertanto rispettare gli indici di densità edilizia, di rapporto (stralciato) di copertura e di ogni altro indice e parametro previsto per ciascuna delle aree in cui ricadono; nel caso siano ad uso esclusivo dei residenti o pertinenziali dovranno rispettare il solo rapporto di copertura previsto per ciascuna area in cui ricadono.

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

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio, se protetti da cancello ad apertura manuale, dovranno essere arretrati di almeno m. 3,00 dai cigli stradali, ed essere preceduti da un tratto in

piano o in lieve pendenza (< 2%) di pari lunghezza; diversamente, se protetti da cancelli ad apertura automatica, gli accessi veicolari potranno essere allineati ai muretti di recinzione. Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali, ove permesso, l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.

ART. 48 – AREE DI PARCHEGGIO.

L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale, **commerciale** o terziaria e subordinata alla disponibilità (**stralciato**) di superfici destinate a parcheggi **ad uso privato in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione:**

Nel caso di edifici a destinazione industriale o artigianale i parcheggi privati devono essere reperiti in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ma in questo caso il volume si calcola moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) per un'altezza convenzionale di m. 3,30.

ART. 49 – PERTINENZE.

Si intendono pertinenze le opere che, a Catasto, costituiscono servizio complementare, e che sono funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale ed alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.; sono configurabili tra le pertinenze anche le recinzioni del terreno di pertinenza di un edificio nonché i muri di sostegno, la cui costruzione è resa necessaria da fenomeni di instabilità di pendii o per contenere scarpate di nuova formazione venutesi a creare a seguito di allargamenti di sedi stradali provinciali, comunali e vicinali, nonché quelli necessari alla sistemazione del terreno di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova costruzione.

Tali opere sono permesse nel rispetto dei precedenti articoli che disciplinano gli interventi nelle singole aree, e di quanto segue:

- per le opere che non creano volumi chiusi quali piscine, campi da tennis, percorsi pedonali, muri di sostegno e recinzioni (nei limiti di cui al **primo comma del presente articolo**), aiuole, ecc., si applicano le prescrizioni previste dal Codice Civile;
- per la costruzione di opere che identificano un volume (quali tettoie, legnaie, ripostigli, depositi attrezzi, ecc. (con esclusione delle autorimesse)) **e una superficie coperta (quali tettoie aperte a carattere non temporaneo)** si applicano le seguenti disposizioni:
 - 1) se ricadenti in aree a capacità insediativa esaurita e/o agricola al servizio di edifici residenziali esistenti:
 - volume: da **non** conteggiarsi;
 - superficie coperta: **nelle aree a capacità insediativa esaurita** non dovrà eccedere il 40% della superficie esistente del fabbricato principale fermo restando che 30 mq. sono comunque consentiti;
 - altezza massima **della costruzione: H = m. 2,60;**
 - distanza minima **della costruzione dal confine: Dc =** come indicato all'art. **43;**
 - distanza minima **della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds =** nelle aree a capacità insediativa esaurita come prescritto all'art. **22**, lettera i); nelle aree agricole come prescritto all'art. **17;**
 - distanza minima tra **la costruzione** definita come pertinenza e **le costruzioni** diverse da quelle del quale la costruzione e' pertinenza: come indicato all'art. **43;**
 - 2) se ricadenti in Centro Storico: non ammesse;
 - 3) se ricadenti nelle altre aree territoriali omogenee e in area agricola al servizio dei fabbricati agricoli destinati alla residenza:
 - volume: nel rispetto degli indici di densità fondiaria stabiliti per ciascuna area;
 - superficie coperta: nel rispetto del rapporto massimo di copertura per ciascuna area;
 - altezza massima **della costruzione: H = m. 2,60;**
 - distanza minima **della costruzione dal confine: Dc =** come indicato all'art. **43;**
 - distanza minima **della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds =** secondo le prescrizioni previste nelle singole aree territoriali omogenee;
 - distanza minima tra **la costruzione** definita come pertinenza e **le costruzioni** diverse da quelle del quale la costruzione e' pertinenza: come indicato all'art. **43.**

CAPO II – VINCOLI DI INTERVENTO.

ART. 50 – INGRESSI URBANI.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2004, nel rispetto di quanto previsto dal PTP approvato, individua due Ingressi urbani definiti come “luoghi deputati a svolgere la funzione di porta della città”. Entrambi sono posizionati sulla strada provinciale n. 180 Spinetta Marengo – Basaluzzo.

Uno di questi posto all’intersezione della strada provinciale esistente con la circonvallazione prevista dal P.R.G.C. e dal PTP potrà essere realizzato mediante la formazione di una rotonda oppure un idoneo svincolo attrezzato mediante la formazione di aree verdi sistemate con piantumazione di siepi, roseti, cespugli e seminazione a prato.

In corrispondenza degli ingressi urbani e all’interno dell’abitato da essi delimitati si dovrà, nel tempo o compatibilmente con le risorse finanziarie, provvedere alla formazione di un marciapiede e/o piste ciclabili, alla posa in opera di illuminazione pubblica che abbia anche funzione di arredo urbano; le recinzioni dovranno essere progettate in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e le aree di pertinenza degli edifici che si trovano su Via Basaluzzo dovranno essere curate e adeguatamente mantenute applicando i disposti regolamentari previsti dal Regolamento Edilizio vigente.

ART. 51 – MARGINE DELLA CONFIGURAZIONE URBANA.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2004 individua, in conformità a quanto previsto dall’art. 20.1 del PTP, il margine della configurazione urbana, definito come “il limite tra il territorio urbanizzato ed urbanizzando e il territorio ad usi agricoli”.

La variante ha tracciato il margine della configurazione urbana in parte confermando il tratto individuato dal PTP (coincidente con un terrazzo morfologico), in parte tracciandolo in corrispondenza di elementi naturali rilevabili sul terreno ed in parte su considerazioni soggettive finalizzate a definire l’ambito urbano in senso lato.

Il margine di configurazione urbana potrà in futuro essere variato sulla base di motivate esigenze soprattutto nelle parti tracciate senza riferimento ad elementi naturali rilevabili sul terreno.

ART. 52 – EDIFICI ED OPERE STRATEGICHE.

Dal momento che il Comune di Fresonara risulta classificato nell’allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani – dell’Ordinanza del Consiglio dei Ministri n. 3274/03, in Zona 4, sono stati individuati con apposita simbologia gli “edifici strategici” la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini della protezione civile, ai sensi della D.G.R. n. 64-11402 del 23.12.2003. I progetti relativi a tali edifici dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5, zona 4, della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27.04.2004 n. 1/DOP pubblicata sul B.U.R. n. 17 del 29.04.2004.

ART. 53 – VINCOLO DI ALLINEAMENTO TIPOLOGICO.

Tale vincolo individua la linea di fabbricazione da osservare e stabilisce l’obbligo di edificazione a cortina continua con l’altezza massima secondo le aree di intervento.

ART. 54 – AUTORIZZAZIONE ALL’INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE.

A norma del 5° comma e seguenti dell’art. 26 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., il rilascio di **permessi di costruire** relativi 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. e’ subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione **in conformità alle direttive di sviluppo regionale e del Piano territoriale.**

Il rilascio dei permessi di costruire relativi all’inseediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq. 1.500 è contestuale al rilascio

dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.

Nel permesso di costruire deve essere precisato:

- h) la superficie utile lorda e la superficie utile netta di pavimento dell'insediamento commerciale;
- i) la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
- j) le superfici a magazzino e deposito;
- k) le superfici destinate alle attività accessorie;
- l) le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali, di servizio;
- m) le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dai citati indirizzi e criteri;
- n) i parcheggi privati ai sensi della Legge 24.03.1989 n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale), le superfici destinate a carico e scarico merci, nonché ogni altro ulteriore elemento previsto dai citati indirizzi e criteri.

ART. 55 – AREE BOScate.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2004, all'interno delle aree per attività agricole, individua nella cartografia di piano con apposita simbologia le aree boschive ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 5, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i..

Tali aree hanno funzione di salubrità ambientale ed in esse sono vietate le nuove costruzioni.

Tali aree, che si sovrappongono ad altre destinazioni d'uso, pur essendo inedificabili, possono essere computate ai fini del calcolo della capacità edificatoria trasferibile in un'altra area agricola non individuata tra le aree boscate.

Tutti gli interventi realizzati in tali aree devono essere autorizzati ai sensi degli art.li 142 e 146 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e della L.R. 20/89.

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

Nelle zone boscate e nei pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco s'intendono richiamati i contenuti dell'art. 10 – Divieti, prescrizioni e sanzioni della Legge 31 novembre 2000, n. 353 – Legge quadro in materia di incendi boschivi.

ART. 56 – AREE DI DISSESTO.

(stralciato)

ART. 57 – OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI.

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e della 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 succ. mod. ed int., non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi statali e provinciali.

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

ART. 58 – ACCESSI CONTROLLATI.

Fatto salvo quanto stabilito nei precedenti articoli, non possono essere autorizzati accessi veicolari diretti sulla strada di singoli edifici, né l'apertura di derivazioni stradali a gruppi di edifici se non indicate dal P.R.G.C. o approvate dal Consiglio Comunale.

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

ART. 59 – VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. N. 42/2004 E DELL'ART. 49, ULTIMO COMMA, DELLA L.R. 56/77 E SUCC. MOD. ED INT..

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

L'unico intervento consentito su tali edifici è il "restauro con vincolo specifico di P.R.G.C." (art. 38).

Inoltre il rilascio del permesso di costruire relativo agli immobili, manufatti e relative aree di pertinenza per i quali il P.R.G.C. prescrive l'intervento di "restauro con vincolo specifico di P.R.G.C." (art. 38), è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Ambientali.

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

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

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma degli articoli 134, 136 e 142 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 sono sottoposti al preventivo nulla osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. n. 616/1977 fatte salve le norme della L.R. 20/89 in materia di subdelega. Tale nulla osta è prescritto all'interno delle aree elencate all'art. 142 del citato D.Lgs. 42/2004 ed in particolare nelle fasce dei torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi sulle acque pubbliche, nelle aree boscate e nelle aree di interesse archeologico.

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

Infine si segnala che è in corso di emanazione, da parte del Ministero per i Beni e le attività culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Piemonte, uno specifico provvedimento di tutela concernente la chiesa parrocchiale, la canonica e l'annesso cortile (Foglio n. 4, mappali A, 15, 18); anche tali immobili sono stati individuati con apposita simbologia.

CAPO III – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.

Si richiamano, come parte integrante delle presenti norme, il fascicolo “Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova individuazione” redatte dal dott. BASSO Andrea, contenente le schede monografiche delle singole aree di nuovo impianto.

ART. 60 – CONSIDERAZIONI GEOLOGICHE DI CARATTERE GENERALE E PARTICOLARE.

La “carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” (tavola 7) ottenuta dalla integrazione e dall’interpretazione di tutti i dati presenti sulle diverse carte tematiche è un elaborato che fornisce un quadro schematico delle condizioni di pericolosità e dell’attitudine del territorio all’utilizzazione dal punto di vista urbanistico.

Da tutto ciò è scaturita una suddivisione del territorio in aree a cui è stata attribuita una classe di merito in base alla quale sono previste limitazioni d’uso e prescrizioni tecniche al fine di ottenere un corretto uso del territorio stesso in relazione alle condizioni di pericolosità presenti.

La zonizzazione del territorio introdotta in questo elaborato è stata realizzata in accordo a quanto previsto nella circ. P.G.R. n° 7/LAP del 8 maggio 1996 e relativa nota tecnica esplicativa del dicembre 1999.

Sono state individuate due classi principali (II e III) al cui interno si sono evidenziate ulteriori sottoclassi in base ai criteri di volta in volta indicati.

Classe II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante.

Questa classe caratterizza le porzioni di territorio su cui sono presenti degli elementi di pericolosità che derivano da uno o più fattori penalizzanti risolvibili all’interno del singolo lotto edificatorio e/o di un intorno significativo.

Nelle aree ricadenti in questa classe sono permessi interventi ampi ma ragionati, gli interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all’edificabilità.

Ogni nuovo intervento edificatorio dovrà essere accompagnato da uno studio geologico e geomorfologico esteso ad un intorno significativo dell’area in esame e, se necessario, integrato da indagini geognostiche di dettaglio.

Le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione adottate e gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno, dovranno essere compatibili con i risultati dell’indagine geologico-geotecnica in conformità a quanto disposto dal D.M. 11.03.1988 e Circ. LL.PP. n. 30483 del 24.09.89 e, sulla base delle risultanze di tali elaborati, dovrà essere redatto il progetto delle opere.

Si tratta di aree, solitamente pianeggianti o a bassa acclività, con influenza di fenomeni gravitativi ed erosivi di modesta entità o già bonificati, ristagni d’acqua, o comunque con presenza di terreni argillosi dalle non elevate caratteristiche geotecniche senza presenza di segni di instabilità diffusa.

Queste aree si trovano sul terrazzo morfologico principale su cui sorge il concentrico e nella porzione più rilevata del fondovalle del Torrente Orba e sono potenzialmente soggette ad allagamenti da parte di acque a bassa energia provenienti dai rii presenti o a fenomeni erosivi di modesta entità.

Interventi ammessi

- (stralciato)
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento
- nuovo impianto.

Prescrizioni

- **Gli interventi dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 11.03.1988, previa relazione geologica;**
- **verifiche di stabilità in presenza di terreni in pendenza o in prossimità del ciglio di terrazzi e scarpate;**
- **verifiche idrauliche (ove necessarie);**
- **studio della circolazione idrica superficiale e sotterranea;**
- **idonea regimazione delle acque superficiali;**
- **progettazione (ove necessario) di interventi migliorativi dell'area (opere di bonifica, opere di sostegno e consolidamento, adozione di adeguate tipologie fondazionali).**

Classe III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

In questa classe rientrano tutte le aree interessate da fenomeni di dissesto e le zone limitrofe ai dissesti stessi, le aree che sono state riportate sugli elaborati cartografici come aree esondabili e le zone che presentano caratteri geomorfologici (acclività, spessore coltre) tali da farle considerare potenzialmente suscettibili di dissesto.

In particolare per quanto riguarda i corsi d'acqua la classe III ha interessato oltre alle zone esondabili, anche le zone colpite da erosione intensa sia di fondo sia di sponda, e dove tale erosione può causare problemi al versante soprastante per scalzamento al piede, la classe III è stata estesa a tutta la porzione di versante potenzialmente interessata dal fenomeno.

Inoltre sono state cartografate in classe III anche le aree a ridosso dei terrazzi morfologici quando siano presenti elementi che indichino fenomeni erosivi e un progressivo arretramento del ciglio.

Per tutti gli interventi ammessi in classe III è sempre necessaria la relazione geologica, oltre alla relazione geotecnica, ai sensi del D.M. 11.03.1988.

La classe III è stata a sua volta suddivisa in sottoclassi fondamentalmente a seconda dell'utilizzo del territorio e delle tipologie di rischio.

Classe III a

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

All'interno di questa classe non sono ammessi nuovi interventi ad eccezione di quelli di seguito riportati (qualora ricomprese in zone di dissesto valgono le norme dell'art. 9 del PAI).

Si tratta di aree potenzialmente esondabili e porzioni di versante ad elevata acclività e/o che presentano fenomeni erosivi consistenti, zone limitrofe alle aree in dissesto.

Interventi ammessi

Per gli eventuali edifici isolati presenti sono consentiti esclusivamente interventi di:

- **demolizione senza ricostruzione;**
- **manutenzione ordinaria;**
- **manutenzione straordinaria;**
- **adeguamento igienico-funzionale;**
- **restauro e risanamento conservativo;**
- **ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume.**

Ulteriori interventi ammessi:

- **opere di nuova edificazione esclusivamente per pertinenze alle attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa, previa accurate verifiche geologiche, geotecniche e idrauliche realizzate ai sensi del D.M. 11.03.1988 e relativa Circolare Ministero Lavori Pubblici 30483 del 24.09.88;**
- **in aree non interessate da fenomeni di dissesto o soggette a fenomeni evolutivi degli stessi è consentita la realizzazione di limitate opere di pertinenza (tettoie, box, ecc.);**
- **opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, subordinatamente a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n.56 del 5 dicembre 1977 e s.m..**

In conformità a quanto indicato nell'art. 9 delle N.d.A. del P.A.I., ulteriori interventi ammessi vengono indicati ai commi n° 2 e 3 dello stesso articolo nel caso di aree soggette a dissesti di versante e ai commi n° 5 e 6 nel caso di aree soggette a dissesti legati all'attività idraulica.

Per le aree "Interessate dalla delimitazione delle fasce fluviali" (PAI) corrispondenti alle fasce A e B del PSFF vale quanto stabilito dalle N.d.A. del PAI – Titolo II – Norme per le fasce fluviali. In particolare gli interventi ammessi sono quelli indicati agli articoli 29 (fascia A) e 30 (fascia B) delle suddette norme.

Per le aree comprese entro il limite della fascia C del PSFF, in accordo con quanto disposto dalle N.d.A. del PAI all'art. 31, comma 4, vale quanto previsto nel presente paragrafo - Interventi ammessi e prescrizioni.

Prescrizioni

- Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 11.03.1988, previa relazione geologica;
- verifica idraulica che attesti la compatibilità dell'intervento rispetto alle condizioni locali (ove necessario);
- verifica di stabilità del versante nei casi di incremento del carico e/o tagli e scavi significativi in prossimità dell'orlo del terrazzo principale e nelle aree ad elevata pendenza;
- in aree interessate da fenomeni di dissesto o soggette a processi evolutivi degli stessi è vietata la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- idonea regimazione delle acque superficiali;
- limitazione di scavi e riporti; eventuali tagli di versante dovranno essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento, in ogni caso tutte le modifiche della morfologia dei luoghi andranno effettuate in base ad uno studio geologico;
- per le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate a seguito di uno studio geologico, redatto nel rispetto del D.M 11.03.1988 e dell'assetto idrogeologico del sito, ai sensi del D.C.M.M. 04.02.1977 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, e D.Lgs 152/99 e s.m..

Classe III a (aree perimetrare come EeA e EeL)

In questa classe sono comprese aree perimetrare come esondabili (EeA) e le fasce di territorio in corrispondenza dei dissesti lineari derivanti da processi lungo la rete idrografica (EeL), la cui ampiezza viene definita nell'ambito del presente articolo al paragrafo "Fasce e zone di rispetto".

Per gli eventuali edifici isolati presenti in questa classe sono ammessi gli interventi edilizi e le relative prescrizioni riportate per la classe IIIb (per le aree interne alle perimetrazioni Ee) in conformità all'art. 9, comma 5, delle Nd.A. del P.A.I..

Inoltre si precisa che le quote del terreno esistenti dovranno essere mantenute; non saranno quindi ammessi movimenti di terra volti a modificare le altimetrie esistenti in assenza di relazione idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi.

Classe III b

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

In questa classe sono comprese porzioni di territorio con elementi pericolosità geologico/geomorfologica su cui insistono degli edifici.

Interventi ammessi

In assenza di opere di riassetto idrogeologico saranno consentiti esclusivamente interventi di:

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume.

Ulteriori interventi ammessi:

- opere di nuova edificazione esclusivamente per pertinenze alle attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa, previa accurate verifiche geologiche, geotecniche e idrauliche realizzate ai sensi del D.M. 11.03.1988 e relativa Circolare Ministero Lavori Pubblici 30483 del 24.09.88;

- in aree non interessate da fenomeni di dissesto o soggette a fenomeni evolutivi degli stessi è consentita la realizzazione di limitate opere di pertinenza (tettoie, box, ecc.).
- opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, subordinatamente a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n.56 del 5 dicembre 1977 e s.m..

Prescrizioni

- Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 11.03.1988, previa relazione geologica;
- verifica idraulica che indichi la massima altezza raggiungibile dall'acqua e che attesti la compatibilità dell'intervento rispetto al deflusso di piena;
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in vani abitabili;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- tutte le procedure di bonifica dei versanti e di modifica della morfologia, oltre che migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico.

Classe III b (aree perimetrare come EeA e EeL)

In questa classe sono comprese aree perimetrare come esondabili (EeA) e le fasce di territorio in corrispondenza dei dissesti lineari derivanti da processi lungo la rete idrografica (EeL), la cui ampiezza viene definita nell'ambito del presente articolo al paragrafo "Fasce e zone di rispetto".

Per gli eventuali edifici presenti in questa classe sono ammessi gli interventi edilizi e le relative prescrizioni riportate per la classe IIIb (per le aree interne alle perimetrazioni Ee) in conformità all'art. 9, comma 5, delle Nd.A. del P.A.I..

Inoltre si precisa che le quote del terreno esistenti dovranno essere mantenute; non saranno quindi ammessi movimenti di terra volti a modificare le altimetrie esistenti in assenza di relazione idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi.

Classe III b a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale e dell'avvenuta minimizzazione del rischio

Il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità dovrà essere conforme a quanto indicato al punto 7.10 della N.T.E. alla Circ. 7/LAP.

Le valutazioni relative alla mitigazione del rischio, che spetteranno all'Amministrazione Comunale, dovranno essere sviluppate sulla sorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da un geologo e da professionisti competenti, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la minimizzazione della pericolosità (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati.

In tutti i casi, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale formalizzare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, a mezzo di adeguato atto amministrativo.

Ciò premesso, relativamente al territorio in esame, sulla base delle aree cartografate in tale classe di rischio, è stata redatta una scheda (tabella seguente) con le indicazioni puntuali delle problematiche e degli interventi di riassetto previsti.

AREE RICADENTI NELLE CLASSI 3b

Località	Tipologia dissesto o rischio	Interventi di riassetto indicativi	Interventi realizzati
1. C.na Claudia (in prossimità dell'Orba)	Area posta in prossimità dell'area di esondazione dell'Orba	Attività di previsione e sorveglianza; eventuale completamento opere di arginatura verso il Lemme.	Argine sull'Orba alto circa 2,5-3,0 metri
2. C.na Gabriella (in prossimità dell'Orba)	Area posta in prossimità dell'area di esondazione dell'Orba	Attività di previsione e sorveglianza; eventuale completamento opere di arginatura verso il Lemme.	Argine sull'Orba alto circa 2,5-3,0 metri
3. C.na dei Giavini	Area posta in	Attività di previsione e	Argine sull'Orba alto circa

(in prossimità dell'Orba)	prossimità di esondazione dell'Orba	sorveglianza; eventuale completamento opere di arginatura verso il Lemme.	2,5-3,0 metri
<u>4 C.na del Guardiano</u>	<u>Area posta in prossimità dell'area di esondazione dell'Orba</u>	<u>Attività di previsione e sorveglianza; eventuale completamento opere di arginatura verso il Lemme.</u>	<u>Argine sull'Orba alto circa 2,5-3,0 metri</u>
<u>5 C.na I Quarti</u>	<u>Area posta in prossimità dell'area di esondazione dell'Orba</u>	<u>Attività di previsione e sorveglianza; eventuale completamento opere di arginatura.</u>	<u>Argine sull'Orba alto circa 2,5-3,0 metri</u>
<u>6 Edificio in prossimità di C.na I Quarti</u>	<u>Area posta in prossimità dell'area di esondazione dell'Orba</u>	<u>Attività di previsione e sorveglianza; eventuale completamento opere di arginatura.</u>	<u>Argine sull'Orba alto circa 2,5-3,0 metri</u>
<u>7 Edifici degli impianti sportivi</u>	<u>Area posta in prossimità dell'area di esondazione dei Fossi Acqua Nera e Montecravata</u>	<u>Attività di previsione e sorveglianza; eventuale completamento opere di arginatura dei rii.</u>	<u>Canalizzazioni e arginature rii.</u>
<u>8 Edifici al limite nord-ovest del concentrico</u>	<u>Area posta in prossimità del limite di terrazzo</u>	<u>Attività di previsione e sorveglianza; eventuale realizzazione di opere di contenimento del versante.</u>	=

Tab 8.1

Ultimata la procedura di riassetto territoriale e di relativa minimizzazione del rischio, diverrà vigente la normativa riportata nei successivi paragrafi.

Classe III b (a seguito minimizzazione rischio)

In aggiunta alle tipologie di intervento edilizio ammesse ed indicate in precedenza per tale classe saranno consentiti:

- (stralciato)
- (stralciato)
- (stralciato)
- ristrutturazione edilizia.

Tutti gli interventi consentiti, previa periodica manutenzione e verifica dell'efficacia delle opere di riassetto realizzate, saranno subordinati a determinazioni geognostiche, studi geologici e geotecnici di dettaglio, da svolgersi ai sensi del D.M. 11.03.1988 ed in conformità alle prescrizioni già indicate in precedenza.

Prescrizioni

- Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 11.03.1988, previa relazione geologica;
- Verifica idraulica;
- regimazione acque superficiali.

Corsi d'acqua

Per tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio comunale valgono le seguenti norme:

- Non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua (incluse le zone di testata) tramite riporti vari.
- Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- Per le nuove opere di attraversamento sui corsi d'acqua è obbligatoria l'esecuzione di idonee verifiche idrauliche.
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo a rive piene misurata a monte dell'opera; indipendentemente dalle risultanze delle verifiche di portata.

Fasce e zone di rispetto

- I corsi d'acqua demaniali o di proprietà pubblica, a qualsiasi titolo, dovranno avere una fascia di rispetto di 10 metri sui due lati dell'alveo, in conformità a quanto disposto dal Testo Unico di Polizia Idraulica n. 523/1904.
- Per il Fosso Montecravata, nel tratto intubato, viene considerata una fascia di rispetto di 5 metri per lato a partire dall'asse dell'intubamento; all'interno di tale fascia valgono le norme della classe IIIa e IIIb per le aree perimetrate in dissesto (vedi paragrafi precedenti del presente articolo); per il medesimo rio viene stabilita una fascia di 15 metri a partire dalle sponde in corrispondenza della zona su cui è segnato il dissesto lineare (EeL); all'interno di tale fascia valgono le norme della classe IIIa per le aree perimetrate in dissesto (vedi paragrafo precedente del presente articolo).
- Per il Rio Chiusa, viene stabilita una fascia di 20 metri a partire dalle sponde in corrispondenza della zona su cui è segnato il dissesto lineare (EeL); all'interno di tale fascia valgono le norme della classe IIIa per le aree perimetrate in dissesto (vedi paragrafo precedente del presente articolo).
- Per i corsi d'acqua privati è stabilita una fascia di rispetto in edificabile di 5 metri a partire dalle sponde;
- Per i corsi d'acqua artificiali (rogge), dove non siano presenti altri dissesti (EeA e EeL) è stabilita una fascia di rispetto in edificabile di 5 metri a partire dalle sponde;
- Per i corsi d'acqua artificiali (rogge), dove sono presenti dissesti lineari (EeL) e dove non altrimenti specificato è stabilita una fascia di rispetto in edificabile di 10 metri a partire dalle sponde; all'interno di tale fascia valgono le norme della classe IIIa e IIIb per le aree perimetrate in dissesto (vedi paragrafi precedenti del presente articolo);
- Per fiumi torrenti e canali arginati è prevista una fascia di rispetto di m 25 a partire dal piede esterno dell'argine maestro, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77;
- Per fiumi torrenti e canali non arginati è prevista una fascia di rispetto di m 100 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77;
- Per i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e gli impianti elettrici approvato con R.D. n. 1775 del 11.12.1933 è prevista una fascia di rispetto di m 150 a partire dalle sponde attive o dal piede degli argini ove presenti, ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- Per i depuratori è prevista una fascia di rispetto di m 100;
- Per le fosse Imhoff completamente interrato e coperte è prevista una fascia di rispetto di m. 100;
- Per i pozzi idropotabili e le relative fasce di rispetto si rimanda a quanto indicato all'art. 21 del D.Lgs 152/99 e s.m. ove sono riportate le norme che regolano le attività all'interno delle fasce suddette.

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE.

CAPO I - NORME FINALI

ART. 61 – DEROGHE.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22.01.2204 n. 42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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

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

ART. 62 – VARIANTI AL P.R.G.C..

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

ART. 63 – NORME IN CONTRASTO.

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

CAPO II – NORME TRANSITORIE.

ART. 64 – DOMANDA DI CONCESSIONE.

(**stralciato**)

ART. 65 – TIPOLOGIE EDILIZIE.

- a) **VILLINO:**
Casa unifamigliare di tipo medio, isolata nel proprio lotto di terreno, sistemato a verde.
- b) **VILLA URBANA UNI-BIFAMIGLIARE:**
Edificio uni-bifamigliare di tipo signorile che sorge isolato nel proprio lotto di terreno, sistemato a verde pregiato (parco).
- c) **VILLA CON TORRETTA:**
Si definisce tipologia a "torretta" l'edificazione in genere uni-bifamigliare con copertura tradizionale a falde interrotta da un volume emergente di piccole dimensioni (circa mq. 20 di superficie utile lorda) con copertura piana o a falde.
Ove il P.R.G.C. consenta l'utilizzo di questa tipologia per le nuove edificazioni o per le modifiche ammesse per il patrimonio edilizio esistente l'altezza massima virtuale per il volume a "torretta" potrà essere in deroga all'altezza massima: il progetto dovrà essere corredato da elaborati planovolumetrici (assonometria dell'edificio e dell'intorno) dimostranti il corretto inserimento del nuovo volume nel contesto.

- d) **EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE A SCHIERA:**
Edificio abitativo per più famiglie costituito da una fila o serie di alloggi, separati e indipendenti, ma affiancati l'un l'altro, aventi in comune - a due a due - un muro divisorio.
- e) **PALAZZOTTO PLURIFAMIGLIARE IN LINEA:**
Edificio plurifamigliare con distribuzione in linea (un corpo scala serve due alloggi per piano) ed in genere con dimensione orizzontale prevalente. Con il termine "palazzotto" si vuole indicare l'edificazione di ridotte dimensioni volumetriche ed il carattere signorile per le finiture.
- f) **EDIFICIO IN LINEA:**
Edificio plurifamigliare con distribuzione in linea (un corpo scala serve due alloggi per piano) ed in genere con dimensione orizzontale prevalente.
- g) **EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE A BLOCCO:**
Edificio plurifamigliare con distribuzione a blocco (un corpo scala serve più di due alloggi).
- h) **EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE A TORRE:**
Edificio plurifamigliare multipiano a schema distributivo centrale con due o più alloggi per piano, la cui dimensione verticale prevale sulle dimensioni orizzontali.
- i) **EDIFICIO A TIPOLOGIA RURALE**
Edificio mono o plurifamigliare con tipologia compositiva rurale intendendosi con tale termine la sintesi delle seguenti caratteristiche:
- composizione di semplici volumi, con manica in genere non oltre m. 5;
 - impianti a C o a L costituiti da porzioni residenziali e porzioni destinate a locali di servizio (es. fienile);
 - materiali di finitura tradizionali.

ART. 66 – REQUISITI DI ABITABILITA'.

(stralciato)

ART. 67 – NORME TRANSITORIE.

(stralciato)

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

Zona urbanistica	Destinazione d'uso urbanistica	Classificazione della zona di insediamento commerciale D.C.R. 563-13414 / 59-10831	Destinazione d'uso commerciale	Superficie massima di vendita
A1	Aree ed edifici di interesse storico/ambientale	<ul style="list-style-type: none"> - porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1 	<p>Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE1</p> <p>Esercizi di vicinato</p>	<p>Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq.</p> <p>Fino a 150 mq.</p>
A2	Aree ed edifici di vecchia costruzione a valenza storico/documentale	<ul style="list-style-type: none"> - porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 	<p>Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE1</p>	<p>Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq.</p>
B1	Aree a capacità insediativa esaurita	<ul style="list-style-type: none"> - porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1 	<p>Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE1</p> <p>Esercizi di vicinato</p>	<p>Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq.</p> <p>Fino a 150 mq.</p>
B2	Aree residenziali di sistemazione urbanistica	<ul style="list-style-type: none"> - porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 	<p>Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE1</p>	<p>Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq.</p>
B3	Aree residenziali di completamento	<ul style="list-style-type: none"> - porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1 	<p>Esercizi di vicinato</p>	<p>Fino a 150 mq.</p>
C1	Aree residenziali di nuovo impianto	<ul style="list-style-type: none"> - porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1 	<p>Esercizi di vicinato</p>	<p>Fino a 150 mq.</p>
C2	Aree residenziali a piano esecutivo convenzionato (P.E.C.)	<ul style="list-style-type: none"> - porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1 	<p>Esercizi di vicinato</p>	<p>Fino a 150 mq.</p>
D1	Aree di nuovo impianto destinate ad impianti produttivi artigianali / industriali / commerciali	<ul style="list-style-type: none"> - porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1 	<p>Esercizi di vicinato</p>	<p>Fino a 150 mq.</p>
D2	Aree ed impianti produttivi artigianali / industriali esistenti confermati	<ul style="list-style-type: none"> - porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1 	<p>Esercizi di vicinato</p>	<p>Fino a 150 mq.</p>

INDICE

TITOLO I	-	DISPOSIZIONI GENERALI.		
CAPO I	-	DISPOSIZIONI GENERALI		
Art. 1	-	Applicazioni del P.R.G.C.	pag.	2
Art. 2	-	Sistemazione urbanistica.	pag.	2
Art. 3	-	Attività in corso e permesso di costruire a tempo determinato.	pag.	2
Art. 4	-	Elaborati costituenti il P.R.G.C., la 1 ^a variante generale, le varianti parziali art. 17, comma 7° nn. 1 e 2 e la variante strutturale al P.R.G.C. anno 2004.	pag.	3
TITOLO II	-	ATTUAZIONE DEL P.R.G.C..		
CAPO I	-	STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI.		
Art. 5	-	Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C..	pag.	5
Art. 6	-	Permesso di costruire (P.d.C.) e Denuncia di inizio attività (D.I.A.)	pag.	5
Art. 7	-	Condizioni per il rilascio di permesso di costruire.	pag.	7
Art. 8	-	Denuncia di inizio attività (D.I.A.).	pag.	8
Art. 9	-	Convenzioni.	pag.	9
CAPO II	-	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.		
Art. 10	-	Parametri urbanistici.	pag.	10
Art. 11	-	Parametri edilizi.	pag.	10
Art. 12	-	Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici.	pag.	10
Art. 13	-	Capacità insediativa.	pag.	11
Art. 14	-	Opere di urbanizzazione.	pag.	11
TITOLO III	-	CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO.		
CAPO I	-	DEFINIZIONI.		
Art. 15	-	Classi e sottoclassi di destinazione d'uso – Norme generali.	pag.	12
Art. 16	-	Zone di insediamento di attività commerciali al dettaglio.	pag.	14
CAPO II	-	AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE (F).		
Art. 17	-	Aree destinate alla viabilità ed accessibilità (F1) e fasce di rispetto.	pag.	17
Art. 18	-	Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (F2).	pag.	18
Art. 19	-	Impianti di interesse pubblico (F3).	pag.	20
CAPO III	-	AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.		
Art. 20	-	Aree residenziali, destinazioni d'uso generali.	pag.	21
Art. 21	-	Aree residenziali del centro storico.	pag.	21

Art.	21.1	-	Aree ed edifici di interesse storico/ambientale (A1).	pag.	25
Art.	21.2	-	Aree ed edifici di vecchia costruzione a valenza storico/documentale (A2).	pag.	25
Art.	22	-	Aree residenziali a capacità insediativa esaurita (B1).	pag.	26
Art.	23	-	Aree residenziali di sistemazione urbanistica (B2).	pag.	28
Art.	24	-	Aree residenziali di completamento (B3) e aree residenziali di nuovo impianto (C1).	pag.	28
Art.	25	-	Aree residenziali a piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) (C2).	pag.	29
CAPO IV		-	AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE.		
Art.	26	-	Aree di nuovo impianto destinate ad impianti produttivi artigianali/industriali/commerciali (D1).	pag.	30
Art.	27	-	Aree ed impianti produttivi artigianali/industriali esistenti confermati (D2).	pag.	31
Art.	28	-	Edifici a destinazione artigianale – cambio d'uso.	pag.	32
CAPO V		-	AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.		
Art.	29	-	Aree destinate ad uso agricolo.	pag.	33
Art.	30	-	Aree per attività estrattive e per discariche e reinterri (G).	pag.	37
Art.	31	-	Aree di rispetto (H).	pag.	37
TITOLO IV		-	TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO.		
CAPO I		-	TIPI DI INTERVENTO.		
Art.	32	-	Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.	pag.	39
Art.	33	-	Norme particolari per le aree e gli edifici di interesse storico/ambientale e storico/documentale.	pag.	39
Art.	34	-	Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.	pag.	40
Art.	35	-	Manutenzione ordinaria.	pag.	40
Art.	36	-	Manutenzione straordinaria.	pag.	42
Art.	37	-	Interventi di restauro e di risanamento conservativo.	pag.	42
Art.	38	-	Interventi di restauro con vincolo specifico di P.R.G.C..	pag.	43
Art.	39	-	Interventi di risanamento conservativo.	pag.	44
Art.	40	-	Interventi di ristrutturazione edilizia.	pag.	45
Art.	41	-	Ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale.	pag.	45
Art.	42	-	Intervento di ristrutturazione con vincolo specifico di P.R.G.C..	pag.	46
Art.	43	-	Interventi edilizi di nuova costruzione.	pag.	47
Art.	44	-	Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto.	pag.	48
Art.	45	-	Ampliamento di edifici esistenti.	pag.	48
Art.	46	-	Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni d'uso di zona.	pag.	49
Art.	47	-	Autorimesse.	pag.	49
Art.	48	-	Aree di parcheggio.	pag.	50
Art.	49	-	Pertinenze.	pag.	50
CAPO II		-	VINCOLI DI INTERVENTO.		
Art.	50	-	Ingressi urbani.	pag.	51
Art.	51	-	Margine della configurazione urbana.	pag.	51
Art.	52	-	Edifici ed opere strategiche.	pag.	51

Art. 53	-	Vincolo di allineamento tipologico.	pag. 51
Art. 54	-	Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale.	pag. 51
Art. 55	-	Aree boscate.	pag. 52
Art. 56	-	Aree di dissesto.	pag. 52
Art. 57	-	Opere in aree attigue a strade provinciali e statali.	pag. 52
Art. 58	-	Accessi controllati.	pag. 52
Art. 59	-	Vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 49, ultimo comma, della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..	pag. 53
CAPO III	-	PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.	
Art. 60	-	Considerazioni geologiche di carattere generale e particolare.	pag. 54
TITOLO V	-	NORME FINALI E TRANSITORIE.	
CAPO I	-	NORME FINALI.	
Art. 61	-	Deroghe.	pag. 60
Art. 62	-	Varianti al P.R.G.C..	pag. 60
Art. 63	-	Norme in contrasto.	pag. 60
CAPO II	-	NORME TRANSITORIE.	
Art. 64	-	Domanda di concessione.	pag. 60
Art. 65	-	Tipologie edilizie.	pag. 60
Art. 66	-	Requisiti di abitabilità.	pag. 61
Art. 67	-	Norme transitorie.	pag. 61
ALLEGATI:			
TABELLA COMMERCIO			pag. 62