

**COMUNE DI CASTELNUOVO BELBO
PROVINCIA DI ASTI**

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
VARIANTE N. 2 COMMA 7
ART. 17, L.R. 56/77**

**NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE
TESTO COORDINATO**

**GIUSEPPE VILLERO
INGEGNERE
VIA PETRARCA 9A - ASTI**

**IL SINDACO
(FRANCESCO NICOLA GARINO)**

**IL SEGRETARIO COMUNALE
(DOTT.SA MICHELA PARISI FERRONI)**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N.

IN DATA

Le modifiche introdotte dalla presente variante sono così indicate:

stralci: ~~carattere barrato~~

aggiunte: **grassetto rosso**

ART. 1 - FINALITA' E OBIETTIVI

La finalità e gli obiettivi del Piano Regolatore Generale Comunale di Castelnuovo Belbo sono esposti, illustrati e specificati nella relazione illustrativa, parte integrante del Piano stesso.

ART. 2 - ESTENSIONE, EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE

Le previsioni e le prescrizioni del P.R.G.C. di Castelnuovo Belbo si estendono all'intero territorio comunale disciplinandone l'uso, la tutela e la gestione attraverso il combinato disposto delle presenti Norme, delle tabelle di zona e delle prescrizioni contenute nelle tavole di Piano.

I rapporti tra la Pubblica Amministrazione e gli operatori pubblici e privati nell'attuazione degli interventi sul territorio saranno altresì disciplinati dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi e dal Regolamento Edilizio. Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenuti nelle presenti Norme di Attuazione, rispondenti alle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio tipo della Regione Piemonte, di cui alla D.G.R. n. 548-9691 del 29 luglio 1999, manterranno efficacia fino all'approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio comunale, in fase di elaborazione. A far data dall'approvazione del nuovo Regolamento edilizio comunale, conforme al Regolamento Edilizio tipo, le definizioni contenute nelle presenti Norme di Attuazione del P.R.G. decadranno.

I disposti normativi di riferimento sono la Legge 17/08/42, n.1150; L. 28/01/77, n.10; L.R. 5/12/77, n.56 e s.m. e i.

ART. 3 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. è costituito da un corpo normativo integrato da tavole grafiche e da allegati illustrativi e di indagine. In caso di controversa interpretazione tra tavole e scale diverse, fa testo la tavola a scala più dettagliata, così come sono da considerarsi prevalenti i contenuti delle specifiche schede di zona rispetto alle presenti N.T.A.

Il Piano Regolatore Generale, ai sensi Art. 14, L.R. 56/77 s.m. e i., si compone dei seguenti documenti:

- 1) Relazione Illustrativa
- 2) Allegati tecnici, comprendenti:

ELABORATI DELLO STATO DI FATTO:

TAV U/1A	Indagine destinazione delle superfici edificate - centro storico	1 : 1.000
TAV U/2A	Indagine stato di conservazione - centro storico	1 : 500
TAV U/3A	Indagine destinazione delle superfici edificate - concentrico	1 : 2.000
TAV U/4A	Indagine destinazione delle superfici edificate - Regione Gallinara e Regione Bettonica	1 : 2.000
TAV U/5A	Indagine stato di conservazione - concentrico	1 : 2.000
TAV U/6A	Indagine stato di conservazione- Regione Gallinara e Regione Bettonica	1 : 2.000
TAV U/7A	Indagine relativa alle reti di acquedotto, fognatura, distribuzione gas metano - concentrico	1 : 2.000
TAV U/8A	Indagine utilizzazione del suolo in atto	1 : 5.000
TAV U/9A	Carta dell'inedificabilità dei suoli: vincoli e limitazioni d'uso	1 : 5.000

TAV U/10A	Carta delle principali vie di comunicazione nel territorio comunale	1 : 5.000
	<u>Geologo (Dr. Battaglia):</u>	
	- Relazione geologica sulle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del territorio	
	- Schede tecniche relative alle aree interessate da nuovi insediamenti	
TAV A	Carta geolitotecnica e relativa sezione geologica	1 : 10.000
		1 : 5.000
TAV B	Carta morfologica e dei dissesti	1 : 10.000
TAV C	Carta delle fasce fluviali e di rispetto	1 : 5.000
TAV D	Carta della dinamica fluviale, degli interventi realizzati e previsti	1 : 5.000
TAV E	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, idrologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica	1 : 10.000
TAV F	Carta geoidrologica	1 : 10.000
TAV G	Tavola delle acclività	1 : 10.000
TAV H	Tematiche di piano	1 : 2.000
	Verifiche idrauliche (Ing. Bellomo)	
TAV I	Tavola per la zona di esondabilità	1 : 2.000

TAVOLE DI PIANO:

TAV U/1B	Uso programmato del territorio nei Comuni contermini	1 : 25.000
<u>TAV U/2B</u>	<u>Previsioni di sviluppo - centro storico</u>	<u>1 : 500</u>
<u>TAV U/3B</u>	<u>Previsioni di sviluppo - concentrico</u>	<u>1 : 2.000</u>
<u>TAV U/4B</u>	<u>Previsioni di sviluppo - località Gallinara e località Bettonica</u>	<u>1 : 2.000</u>
<u>TAV U/5B</u>	<u>Sintesi delle previsioni sul territorio comunale</u>	<u>1 : 5.000</u>
<u>TAV U/6B</u>	<u>Perimetrazione Centro Abitato e nuova perimetrazione Centro Storico</u>	<u>1 : 2.000</u>
TAV U/8B 1	Localizzazione delle osservazioni al progetto preliminare (adottato con DCC n.21 del 9/6/2000)	1 : 2.000
TAV U/8B 2	Localizzazione delle osservazioni al progetto preliminare (adottato con DCC n.21 del 9/6/2000)	1 : 2.000
	<u>Norme Tecniche di Attuazione</u>	
-	Scheda Quantitativa Dati Urbani	
-	Controdeduzioni alle osservazioni al progetto preliminare (adottato con DCC n.21 del 9/6/2000)	

L'assetto complessivo delle tavole che compongono il P.R.G. viene nel seguito così specificato, distinguendo tra quelle del P.R.G. in itinere che vengono sostanzialmente riconfermate da quelle oggetto di rifacimento e/o integrazione.

- Relazione Illustrativa (contenente gli elementi urbanistici di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/98)

- Relazione di controdeduzioni alle osservazioni regionali.

Tavole dello stato di fatto oggetto di semplice riproduzione grafica:

TAV U/2A	Indagine stato di conservazione - centro storico	1 : 500
TAV U/3A	Indagine destinazione delle superfici edificate - concentrico	1 : 2.000

TAV U/4A Indagine destinazione delle superfici edificate – Regi. Gallinara e Regione Bettonica	1 : 2.000
TAV U/5A Indagine stato di conservazione – Concentrico	1 : 2.000
TAV U/6A Indagine stato di conservazione - Regione Gallinara e Regione Bettonica	1 : 2.000
TAV U/7A Indagine relativa alle reti di acquedotto, fognatura, distribuz gas metano	1 : 5.000
TAV U/8A Indagine utilizzazione del suolo in atto	1 : 5.000
TAV U/9A Carta dell'inedificabilità dei suoli: vincoli e limitazioni d'uso	1 : 5.000
TAV U/10A Carta delle principali vie di comunicazione nel territorio comunale	1 : 5.000

Elaborati di carattere geologico che si intendono integralmente sostitutivi dei precedenti:

RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA parte a, parte b e parte c

ALLEGATI AL TESTO

Stralcio dell'Allegato 2 del PAI

TAV. 6 Carta di confronto BANCHE DATI ed indagine comunale

TAV. 7 Carta dell'evento alluvionale del Settembre '48

Profili geologici

Traccia profili geologici

Schede SICOD

Tabella dei punti di misura piezometrica

ALLEGATI FUORI TESTO

Schede rilevamento frane

TAV. 1 Carta geologico strutturale e litotecnica

TAV. 2 Carta geomorfologica, dei dissesti della dinamica fluviale e delle opere idrauliche censite

TAV. 3 Carta dell'acclività

TAV. 4 Carta geoidrologica e del reticolo idrografico

TAV. 5 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

TAV. U Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica su base catastale 1:10.000

Tavole di piano che si intendono integralmente sostitutive delle precedenti:

TAV U/1B "Uso programmato del territorio nei Comuni contermini" 1 : 25.000

TAV U/2B "Previsioni di sviluppo - centro storico" 1 : 500

TAV U/3B "Previsioni di sviluppo – concentrico" 1 : 2.000

TAV U/4B "Previsioni di sviluppo - località Gallinara e località Bettonica" 1 : 2.000

TAV U/5B "Sintesi delle previsioni sul territorio comunale" 1 : 5.000

TAV U/6B "Perimetrazione Centro Abitato e nuova perimetrazione Centro Storico" 1 : 2.000

Norme Tecniche di Attuazione (testo integrato con le modifiche introdotte in seguito alle osservazioni regionali al progetto definitivo)

Gli elaborati rimanenti confronto a quelli costituenti il progetto definitivo del PRG, mantengono validità limitatamente alle parti non variate o integrate.

ART. 4 - PERIMETRAZIONE CENTRO ABITATO ED AMBITI TERRITORIALI DEL COMUNE

Nella rappresentazione cartografica elaborata il territorio comunale risulta suddiviso secondo ambiti articolati per caratteristiche orografiche e funzionali riconoscibili in:

Concentrico

Aree esterne al Concentrico (Regione Gallinara e Regione Bettonica)

Il Piano Regolatore Generale Comunale delimita, in allegata cartografia, una nuova perimetrazione di Centro Storico nonché la perimetrazione di Centro Abitato, ai sensi art. 17, L. 6/8/1967, n. 765; art. 18 L. 22/10/71; n. 865; art. 81 L. 5/12/77, n. 56 e art. 4 D.Lgs 30/4/1992, n. 285.

ART. 5 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale Comunale viene attuato:

- a) con interventi edilizi diretti, assentiti mediante permesso di costruire.
- b) con strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione costituisce presupposto per il rilascio delle singole concessioni.

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.C. e dei suoi strumenti di attuazione é definita dal P.P.A. (qualora il Comune rientri tra i Comuni obbligati alla formazione del P.P.A. stesso ovvero decida di dotarsene) o da altri documenti programmatici, secondo le disposizioni regionali vigenti.

Sono strumenti urbanistici esecutivi:

- i piani particolareggiati di cui agli articoli 38,39 e 40 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni - (P.P.E.);
- i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 14/4/1962 n. 167 e successive modificazioni ed all'art. 41 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i. - (P.E.E.P.);
- i piani esecutivi convenzionati di iniziativa privata di cui agli articoli 43 e 45 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i. - (P.E.C.);
- i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'art. 28 e 30 della L. 457/78 e dell'art. 41 bis della L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i. - (P.d.R.);
- i piani tecnici esecutivi delle opere pubbliche ai sensi dell'art. 47 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i. - (P.T.E.).
- Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, in attuazione dell'art. 16 della Legge 17/2/1992, n. 179.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere individuate dal P.R.G. con previsione cartografica o nelle presenti norme di attuazione e tabelle di zona.

In sede di formazione del P.P.A. (qualora il Comune ne venisse obbligato alla redazione o decidesse di dotarsene) o con specifiche deliberazioni consiliari, possono peraltro essere assoggettate a strumento urbanistico esecutivo ulteriori parti del territorio, o possono essere lievemente modificate le delimitazioni del Piano - laddove possano sorgere distonie tra disegno di Piano e situazioni proprietarie - senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, il Comune può procedere con deliberazione consiliare alla delimitazione di comparti costituenti unità di immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati; la procedura di formazione di tali comparti é definita dalla Legge Regionale.

Ai sensi del 4° comma, art. 8 della LR 56/77 e smi, e del 2° comma dell'allegato A della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 384-28589 del 05.10.2004, le disposizioni del PTP della Provincia di Asti immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati, sono quelle definite al comma 3 degli articoli 12, 15, 21, 24, 25, 26, 28, 29, 30 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTP, così come sono stati integrati o modificati ex-officio dalla Delibera del Consiglio Regionale di approvazione".

Le previsioni commerciali contenute nello strumento urbanistico del Comune di Castelnuovo Belbo nonché la normativa e le indicazioni cartografiche in materia non costituiscono adeguamento ai disposti di cui all'art. 6, comma 5° del decreto Legislativo n. 114/1998 e dell'art. 4 della Legge Regionale 28/99 secondo i criteri di cui all'allegato A della DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 così come modificata dalla DCR n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e della DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006.

Nei casi in cui siano individuati o individuabili, nella verifica di compatibilità delle Aree normative con il Piano di Classificazione Acustica redatto dal comune, ai sensi della LR 52/2000 e della DGR 85-3802 del 06/08/2000, eventuali punti critici tra le classi acustiche, in attesa di apposita Variante Urbanistica di adeguamento, devono essere mantenute congrue distanze finalizzate a consentire l'insediamento delle sole destinazioni d'uso compatibili con la classe acustica confinante.

ART. 6 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Ai sensi dell'art. 36 L.R. 56/77 s.m.e i., i Comuni con popolazione non superiore a diecimila abitanti sono esonerati dall'obbligo di dotarsi dei programmi pluriennali di attuazione di cui alla Legge 28 gennaio 1977, n. 10 art. 13.

I Piani territoriali individuano i Comuni con popolazione pari o inferiore a diecimila abitanti ai quali è fatto obbligo di dotarsi di programmi pluriennali di attuazione, nel termine fissato dagli stessi Piani Territoriali. I Comuni non obbligati possono comunque dotarsi di programmi pluriennali di attuazione.

Il Programma di Attuazione é adottato ed approvato con le procedure di cui all'art. 37 e gli elaborati di cui all'art. 35 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni ed ha i contenuti di cui all'art. 34.

ART. 7 - PERMESSO DI COSTRUZIONE

Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica di aree ed edifici sono soggetti a permesso di costruire.

Chiunque intenda eseguire attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, mutamenti di destinazione d'uso degli immobili assoggettati ad assenso dalle vigenti leggi, eccezion fatta per l'utilizzazione di risorse naturali, le modificazioni delle colture agricole in atto, la manutenzione di immobili e comunque gli interventi di cui al successivo comma, deve munirsi di permesso di costruire; l'atto di assenso deve essere richiesto ed é rilasciato al proprietario dell'immobile, al suo possessore, nonché a chi sia titolare di un diritto reale od obbligatorio riguardante l'immobile oggetto della trasformazione, che legittimi la realizzazione della stessa.

7.1 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUZIONE

Fatte salve le prescrizioni di cui al Testo Unico dell'edilizia sono soggetti a permesso di costruire i seguenti interventi di:

- a) Nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione di edifici;
- b) Ristrutturazione di edifici, restauro o risanamento conservativo comportante mutamento della destinazione d'uso degli immobili o interessante edifici non residenziali;
- c) Mutamento totale o parziale di destinazione d'uso degli immobili, salvo le esclusioni di legge;
- d) Costruzione, modifica, collocamento e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni in muratura ed altri manufatti;
- e) Sistemazione di aree per la realizzazione di impianti sportivi ed altre attrezzature;
- f) Costruzione di strade e manufatti stradali, ponti, accessi pedonali e carrabili ed esecuzione di opere di urbanizzazione in genere sia di sopra che di sottosuolo, sia di punto che di rete;
- g) Costruzione di vani nel sottosuolo ad eccezione degli interventi soggetti a permesso di costruire ai sensi della Legge n. 122/89 o alla D.I.A. ai sensi dell'art. 2, comma 60 della Legge 662/96;
- h) Realizzazione di costruzioni prefabbricate;
- i) Realizzazione di campeggi;
- j) Ogni altro intervento di trasformazione edilizia o urbanistica non richiamato nei seguenti commi.

Dovranno essere rispettati i disposti del Testo Unico dell'Edilizia per i seguenti interventi:

- a) L'occupazione anche temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- b) La trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;
- c) Le soste prolungate di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e gli attendamenti, fuori dalle apposite aree attrezzate;
- d) Le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in tema di smaltimento dei rifiuti solidi e aeriformi nonché all'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, che comportino incrementi nelle superfici utili di calpestio;
- e) Le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- f) Le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva o estrattiva;
- g) Demolizione totale o parziale di edifici o manufatti.

7.2 - INTERVENTI NON SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUZIONE

I seguenti interventi sono subornati alla Denuncia di Inizio Attività secondo quanto previsto dal testo Unico dell'Edilizia:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o accessori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici che (non) si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino l'eventuali prescrizioni contenute nella prescrizione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Non sono inoltre soggette a permesso di costruzione le seguenti opere:

- a) Le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con le norme urbanistico - edilizie vigenti e non rientrando nelle categorie di cui al punto b) delle opere soggette a permesso di costruzione, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi in nuclei di antica formazione individuati, rispettino le originarie caratteristiche costruttive; il tutto ai sensi dell'art. 26 della L. 28/2/1985 n. 47 e s.m.i.;
- b) Le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli;
- c) La manutenzione ordinaria degli edifici, ivi comprese le opere di allacciamento degli immobili ai pubblici servizi con esclusione delle opere di fognatura;
- d) Recinzioni in rete metallica su supporti infissi direttamente nel terreno;
- e) Le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco, fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
- f) La costruzione di baracche nelle aree di cantiere nel corso della costruzione degli edifici.

ART. 8 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

8.1 - PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO (P.P.E.)

Il Piano Particolareggiato é Strumento Urbanistico Esecutivo redatto secondo quanto disposto dagli art.13 e seguenti dalla Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modifiche ed *integrazioni*, dall'art. 27 della L. 865/71 e dall'art. 38 della L.R. 56/77 s.m.i.

Il P.P.E. deve contenere:

- la delimitazione del perimetro del territorio interessato;

- l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;
- la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la definizione delle tipologie edilizie da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche;
- l'individuazione degli immobili o di parte dei medesimi da espropriare o da sottoporre ad occupazione temporanea al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- i termini di attuazione del Piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative priorità;
- le norme tecniche di attuazione del P.P.E.

Gli elaborati e le procedure di approvazione del P.P.E. sono quelle indicate negli artt. 39 e 40 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni

8.2 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

Il P.E.E.P. é Strumento Urbanistico Esecutivo redatto dal Comune ai sensi della Legge n. 167 del 18/4/1962 e successive modificazioni *e dell'art. 2 della L. 10/77 e dell'art. 41 della L.R. 56/77 s.m.i.*

Il P.E.E.P. deve contenere:

- la delimitazione del perimetro degli spazi riservati alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse pubblico;
- la rete stradale e la definizioni degli spazi riservati alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse pubblico;
- la suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazione planovolumetriche e, ove il caso, l'ubicazione e la volumetria degli edifici previsti;
- la profondità delle zone laterali a opere pubbliche la cui occupazione serva ad integrare la finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;
- l'individuazione degli immobili da espropriare al fine della realizzazione del Piano;
- i termini di attuazione del Piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative priorità;
- le norme tecniche di attuazione del P.E.E.P.;
- il preventivo sommario della spesa occorrente per l'attuazione.

L'approvazione del P.E.E.P. equivale a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso compresi.

Gli elaborati e le procedure di approvazione del P.E.E.P. sono quelle indicate agli artt. 39 e 40 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

8.3 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.)

Il P.E.C. é Strumento Urbanistico Esecutivo redatto dai privati ed approvato dal Comune ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.E.C. può essere:

- di libera iniziativa;
- obbligatorio quanto espressamente previsto dal P.R.G. o dai P.P.A.

Il progetto di P.E.C. comprende gli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, ed é presentato al Sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune.

La convenzione deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 3 della Legge 28/1/1977 n. 10 ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora delle 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 sull'esecuzione delle opere nonché i criteri per lo computo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della Legge 10/77 e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- il grado di sviluppo tecnico richiesto per il permesso di costruire, di cui all'art. 4 della Legge 28/1/1977 n. 10;
- i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
- le sanzioni a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel programma d'intervento.

Le procedure d'approvazione sono quelle previste dagli artt. 43 e 44 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

8.4 - PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.d.R.)

Il P.d.R. di cui all'art. 28 della Legge 5/8/78 n. 457 ed all'art. 41 bis della L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, é Strumento Urbanistico Esecutivo che disciplina gli interventi di mantenimento, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.

Il Piano di Recupero é attuato:

- dai proprietari singoli;
- dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati;

- dal Comune, nei casi previsti dal citato art. 28 della Legge n. 457/78.

Il Piano di Recupero deve contenere:

- la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare;

- il rilievo e l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti. Le analisi devono documentare i valori storico - ambientali, le condizioni igienico - sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;

- la definizione progettuale degli interventi proposti con la valutazione sommaria dei relativi costi. Il Progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie previste e delle destinazioni d'uso, con piante, sezioni e profili nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità;

- la individuazione degli immobili da espropriare o dismettere per la realizzazione di attrezzature pubbliche;

- i tempi previsti per l'attuazione del Piano con l'indicazione delle relative priorità.

Il Piano di Recupero é approvato con le procedure previste dall'art. 41 bis comma 5 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

8.5 - PIANO TECNICO ESECUTIVO DI OPERE PUBBLICHE (P.T.E.)

Il P.T.E. di cui all'art. 47 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, é Strumento Urbanistico Esecutivo finalizzato alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate tra loro.

Il P.T.E. é formato dal Comune o da un consorzio di Comuni, di intesa con gli enti pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere.

Il P.T.E. può interessare esclusivamente aree destinate dal P.R.G. a spazi pubblici.

Il P.T.E. deve contenere:

- la delimitazione delle aree interessate dalle opere oggetto di P.T.E.;
- i progetti di massima delle varie opere in esso previste;
- il programma ed i tempi di attuazione dei vari progetti con l'indicazione delle relative priorità;
- la previsione della spesa occorrente.

Il P.T.E. é approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ed é vincolante nei confronti delle pubbliche amministrazioni statali.

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

8.6 - PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE, IN ATTUAZIONE ART. 16, LEGGE 17/2/92, N. 179.

Detto Strumento Urbanistico Esecutivo può essere proposto indipendentemente dalla preventiva delimitazione del territorio da assoggettare alla formazione di piani urbanistici esecutivi, prevista dall'art. 32, comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.e i.

Il programma integrato è caratterizzato da:

- a) compresenza di interventi edificatori destinati a pluralità di funzioni, residenziali, produttive e terziarie, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ad infrastrutture urbane e territoriali, alla tutela ambientale, naturalistica, paesistica;
- b) dimensione anche incidente sul territorio di più Comuni;
- c) connessione organica fra interventi di recupero e riqualificazione degli insediamenti esistenti e interventi di nuova edificazione;
- d) possibile concorso di più soggetti operatori e di pluralità di fonti di finanziamento, pubbliche e private.

Gli interventi ammessi sono:

nei centri storici, ai fini del loro recupero urbano ed edilizio, della valorizzazione e riqualificazione ambientale e paesaggistica e della tutela del tessuto sociale preesistente;

nelle aree periferiche e marginali degli abitati, per interventi di completamento su aree inedificate e interventi di ristrutturazione edilizia sull'esistente, ai fini di recuperare identità urbana, di integrare alle residenze, i servizi, il verde, le attività produttive e terziarie;

nelle restanti aree urbane, per ristrutturazioni urbanistiche, in particolare ove esistono aree produttive e terziarie obsolete o irrazionalmente dislocate o dismesse, con potenzialità di polarizzazione urbana decentrata rispetto al centro storico e di soddisfacimento della carenza arretrata di servizi e di verde.

I Programmi integrati possono essere presentati da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro.

Il Programma integrato comprendente gli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.e i. e, qualora partecipino anche soggetti privati, è presentata al Sindaco unitamente allo schema di convenzione contenente i rapporti attuativi tra soggetti promotori ed il Comune.

Possono inoltre presentare Programmi integrati nonché Piani esecutivi formati ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.e i., i proprietari degli immobili che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno due terzi del valore degli immobili interessati.

Il Programma integrato viene approvato secondo le procedure previste dall'art. 6 della L.R. n.18 del 9/4/1996 ed attuato secondo i dettati previsti all'art. 7 ivi.

ART. 9 - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Il Piano Regolatore Generale Comunale classifica e definisce i tipi di intervento ammessi all'interno delle aree in cui è suddiviso il territorio comunale.

Le categorie di intervento si riferiscono all'edificio nel suo complesso o alle parti planovolumetriche indicate in cartografia.

Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalla Legge 1/6/1939 n. 1089 e successive modificazioni ed integrazioni per i fabbricati aventi carattere di valore storico - artistico o ambientale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, ovvero per il suo completamento e per l'edificazione di nuovo impianto, sono previsti i seguenti tipi di intervento:

9.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Consiste nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazioni di nuovi locali, né modifiche alle strutture dell'edificio stesso.

OPERE AMMESSE:

A) FINITURE ESTERNE:

Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari. Tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, riparazioni. coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

B) ELEMENTI STRUTTURALI:

Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Limitati interventi di riparazione sulle parti strutturali; riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

Riparazioni e limitati rifacimenti.

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

Riparazioni e limitati rifacimenti.

E) FINITURE INTERNE:

Tinteggiatura. intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Riparazione e sostituzione delle finiture. Nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) dovranno essere mantenuti i caratteri originari.

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI:

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico - sanitari.

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi.

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a

destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

9.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Consiste nelle opere e nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico - sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria é volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportino modificazioni della tipologia dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria.

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico - sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico - sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione e l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale) e/o commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

OPERE AMMESSE:

A) FINITURE ESTERNE:

Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

B) ELEMENTI STRUTTURALI:

Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati.

É ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non é ammessa l'alterazione *dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione* di aperture.

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

Realizzazione o eliminazione di aperture interne o 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 o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G.

E) FINITURE INTERNE:

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Riparazione e sostituzione delle finiture nelle parti comuni.

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI:

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari.

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. Gli eventuali 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, é ammessa la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni di uso. I volumi

tecniche relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

9.3 - RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO

Riguarda gli interventi 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 ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli elementi tipologici, architettonici e artistici, ovvero all'adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Questi interventi riguardano tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

Si distinguono due tipi di intervento:

- il risanamento conservativo, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici. Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici o parti di edifici di interesse storico - artistico individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 34 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici, ovvero l'esigenza d'uso, rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio;

- il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico - artistico, architettonico o ambientale. Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Sono assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G. come beni culturali e ambientali esclusivamente da salvaguardare per il loro valore storico - artistico, ambientale o documentario. In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di tecniche e materiali originari.

9.3.1 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

OPERE AMMESSE:

A.) FINITURE ESTERNE:

Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

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 é comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B) ELEMENTI STRUTTURALI:

Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

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. É 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 alterazioni della tipologia. 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. É esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. 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 alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. É ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

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, e comunque che non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E) FINITURE INTERNE:

Tinteggiatura. intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, é 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 é comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI:

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi.

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) é 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 degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

9.3.2 - RESTAURO CONSERVATIVO

OPERE AMMESSE:

A) FINITURE ESTERNE:

Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

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 tecniche originarie, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non é comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B) ELEMENTI STRUTTURALI:

Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, é ammessa la sostituzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di tecniche e materiali originari o ad essi affini. É ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, 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. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. É 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 é ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia é consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

Restauro, 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, la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'unità immobiliare e dell'edificio.

E) FINITURE INTERNE:

Tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, é ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non é comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI:

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, 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.

9.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

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

9.4.1 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

OPERE AMMESSE:

A) FINITURE ESTERNE:

Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura. Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B) ELEMENTI STRUTTURALI:

Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

É ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. É consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificamente prevista dagli strumenti urbanistici. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E) FINITURE INTERNE:

Tinteggiatura. intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi. Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI:

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari.

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici 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 (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. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

9.4.2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

OPERE AMMESSE:

A) FINITURE ESTERNE:

Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura. Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B) ELEMENTI STRUTTURALI:

Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse, salvo diverse specifiche precisazioni, modificazioni delle quote, delle scale e degli orizzontamenti. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili, se ammesse. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'interno di volumi rustici e quando ciò non sia possibile, all'esterno dei fabbricati.

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

Valorizzazione dei caratteri compositivi e prospettivi. È consentita la realizzazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E) FINITURE INTERNE:

Tinteggiatura. intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi. Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI:

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari.

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio e non costituiscano elementi di contrasto con l'ambiente.

9.5 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Riguarda quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi soltanto all'interno di ambiti soggetti a S.U.E.

Tali interventi sono comunque finalizzati alla valorizzazione ambientale, al miglioramento funzionale dei Nuclei Storici ed alla integrazione degli interventi con le caratteristiche del tessuto preesistente. A tal fine é ammessa la demolizione totale dei fabbricati privi di interesse storico, artistico e ambientale, i quali per pari volumetria possono essere ricostruiti anche in altra posizione purché all'interno delle aree oggetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

9.6 - AMPLIAMENTO

Si definisce intervento di ampliamento quello di nuova costruzione volto ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione planimetrica della superficie utile già edificata, ovvero la chiusura di spazi aperti non costituenti volume, esistenti all'interno della sagoma già configurata, oppure alla costruzione di volumi interrati collegati funzionalmente con l'edificio già esistente.

L'ampliamento é consentito con l'osservanza delle limitazioni e delle prescrizioni costruttive ed attinenti alla destinazione d'uso, fissate per ogni singola area del presente P.R.G.C.

9.7 - SOPRAELEVAZIONE

Si definisce intervento di sopraelevazione quello di nuova costruzione volto ad aumentare la volumetria esistente attraverso l'estensione in senso verticale del fabbricato esistente.

La sopraelevazione é consentita con l'osservanza delle limitazioni e delle prescrizioni costruttive attinenti alla destinazione d'uso fissate per ogni singola area del presente P.R.G.C.

9.8 - COMPLETAMENTO

É l'intervento rivolto alla realizzazione di nuove costruzioni ed opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinato da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriale e fondiaria, ai rapporti di coperture ed attuabile con le modalità e secondo i criteri stabiliti dal presente normativa del Piano.

9.9 - NUOVO IMPIANTO

É l'intervento rivolto all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinato da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti più importanti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriale e fondiaria, al rapporto di copertura.

9.10 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

É l'intervento finalizzato alla sostituzione di volumi edilizi in altro modo difficilmente recuperabili ed al rinnovamento ed alla riqualificazione di porzioni di tessuto urbano secondo le indicazioni del presente Piano.

Si attua attraverso la parziale o totale demolizione dell'immobile per ricostruirlo secondo i criteri del Piano stesso.

La ricostruzione potrà avvenire mediante il complessivo recupero della volumetria demolita, anche con una diversa disposizione planimetrica, purché nel rispetto di tutti gli altri parametri di zona.

9.11 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

È l'intervento rivolto al riordino del tessuto urbano attraverso alla liberazione di superficie fondiaria occupata, per determinare migliori condizioni di igienicità e salubrità ambientale e garantire un più corretto ed organico uso dello spazio urbano.

9.12 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Si definisce mutamento di destinazione d'uso l'intervento che ha come scopo l'utilizzo di un immobile, di un'area, o di porzioni di essi, in modo diverso da quello suo originario. Non sono consentite nuove destinazioni che siano in contrasto con quelle stabilite dal presente P.R.G.C. e non ammissibili dalla legislazione vigente.

Nel caso in cui la modificazione d'uso si attui con l'esclusione di opere edilizie e conformemente con le destinazioni consentite nelle singole aree di P.R.G.C., questa è ammissibile senza il permesso di costruire fino al limite di 700 mc.

Qualora invece il mutamento di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di permesso di costruire per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa la tipo di intervento edilizio da attuare. Nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso interessi una volumetria superiore ai 700 mc., sopra citati, e non siano previste opere edilizie da eseguirsi per consentire la nuova destinazione, questa dovrà essere comunque assentita per mezzo di regolare permesso di costruzione

Il cambio di destinazione d'uso per attività diverse dalla residenza e dai suoi accessori, è ammesso in funzione della possibilità di reperire all'interno delle aree di pertinenza, di adeguati spazi di sosta e parcheggio da asservire alla nuova destinazione, al di fuori delle aree di proprietà pubblica, nella misura indicata dalla L. 24/3/89 n. 122.

Per gli edifici già costruiti o in corso di costruzione la destinazione si intende riferita a quella risultante dalla domanda del relativo permesso di costruzione

Per le costruzioni realizzate in epoca nella quale non era richiesta alcuna autorizzazione oppure quando la precisazione della destinazione non era necessaria si fa riferimento a quella destinazione compatibile con le finalità per il perseguimento delle quali la costruzione venne eretta.

In caso di incertezza si procede in applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'immobile ed all'uso che di esso viene fatto, sempre al momento dell'adozione del Piano.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa normativa, ma sempre nel rispetto delle previsioni di Piano, è subordinata a nuovo permesso di costruire; qualora invece la variazione di uso richieda contrasti con le previsioni del P.R.G.C. e quindi comporti una vera e propria

variante al Piano stesso, il relativo permesso di costruire non potrà essere data se non attraverso la procedura di variante alle norme di P.R.G.C..

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso, sarà revocata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità.

ART. 10 - CONDIZIONE PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI

10.1 - URBANIZZAZIONI: Contributi, Esecuzione diretta

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della Legge n. 10/77, il permesso di costruire é subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza indotta delle spese di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché al costo di costruzione ed alla dismissione delle aree per servizi (effettuata con atto di impegno unilaterale) o, *solo nei casi previsti*, loro monetizzazione (con valori di stima definiti dal Consiglio Comunale) secondo le richieste della Pubblica Amministrazione.

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 degli artt. 5, 6, 10 della Legge 28/1/1977 n.10.

In ogni caso, il contributo da versare per gli interventi nelle zone di sviluppo, in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria, non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per la realizzazione delle opere di cui all'art. 10 della Legge 28/1/1977 n. 10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente, secondo le modalità fissate dal Comune.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo di indennizzo, riconoscimento i prelazione di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente comma 3, ai fini della riduzione del solo corrispettivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.

I presupposti per l'edificazione ed il livello dei servizi usufruibili sussistono in ordine ai servizi già in atto e funzionali ed ai servizi per i quali vi sia la garanzia della loro realizzazione in collegamento con il rilascio del permesso di costruire.

Tale garanzia è costituita:

- a) dall'avvenuta approvazione del progetto dell'opera da parte del Comune o dell'ente competente e dalle concrete disponibilità finanziarie per la costituzione delle opere di urbanizzazione;
- b) dall'impegno assunto da privato che intenda provvedere direttamente alla realizzazione di opere che costituiscono presupposti per l'edificazione.

L'impegno assunto dal privato deve essere contenuto in apposito atto unilaterale di impegno comprendente la descrizione delle opere da eseguire, con i progetti di massima, i termini di esecuzione delle opere e le garanzie finanziarie per il caso di ritardi o inottemperanze.

In ogni caso il rilascio del permesso di abitabilità o agibilità è impedito dalla mancata o imperfetta esecuzione delle opere per le quali gli interessati hanno assunto l'impegno.

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

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

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

Nelle aree urbanizzate o di cui il P.P.A. (qualora il Comune se ne dotasse) prevede l'urbanizzazione, gli immobili oggetto di permesso di costruzione per nuovo impianto, dovranno avere in ogni caso accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b) c) e d) esistenti o in progetto a non più di m 100, misurati dal confine più vicino, subordinandone la realizzazione.

10.2 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE - DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI - ESPROPRIAZIONI

I permessi di costruire di qualsiasi natura e specie, sono ammissibili in quanto compatibili:

con le norme e prescrizioni del P.R.G.C.;

con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, o comunque operanti in forza di legge;

con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta;

con eventuali clausole convenzionali o di atti di impegno unilaterali relativi ad immobili oggetto di permesso di costruzione.

Il permesso di costruire può essere a tempo determinato o indeterminato ed è comunque revocabile ove si verificano condizioni diverse da quelle che ne hanno determinato l'ammissibilità.

Il permesso di costruire può essere gratuita od onerosa in quanto assimilabile ad intervento di trasformazione urbanistica od edilizia, o in applicazione di leggi statali e regionali o di regolamenti locali vigenti a norma di legge.

Ai fini della determinazione dei contributi ex art. 3 della Legge 28/01/77 n.10 per il rilascio del "permesso di costruzione" ed anche per l'applicazione dei provvedimenti espropriativi ex Titolo II della Legge 22/10/77 n. 865 e s.m. e i., le opere di urbanizzazione sono quelle elencate nell'art. 51 della L.R. n. 56/77.

Le modalità per la valutazione degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione e gli adempimenti relativi affidati alla Amministrazione Comunale per la determinazione del "contributo", sono precisati negli artt. 5-6-10 della Legge 28/01/77 n.10 e nell'art. 52 della Legge 56/77.

La corresponsione, in numerario o con esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, del "contributo" afferente al "il permesso di costruzione" e la destinazione dei proventi sono disciplinati dagli artt. 11 e 12 della Legge 28/01/77 n.10.

I piani seminterrati sono esclusi dal computo della cubatura e della superficie coperta solo nel caso in cui l'uso del piano seminterrato sia limitato ad autorimessa, deposito, locali accessori alla residenza quali cantine, lavanderie, posteggio auto, locali per centrali termiche, o accessori all'attività commerciale o artigianale e simili, sempre che non siano edificati al di sopra di essi; in tutti gli altri casi la parte di edificio seminterrato concorrerà alla formazione della cubatura (v. definizione di Volume al precedente punto f) Parametri Edilizi) e della superficie coperta.

e - Piano interrato

É la frazione di fabbricato totalmente interrata.

Essa non é computata nel calcolo del volume e della superficie lorda di pavimento.

f - Piano sottotetto o piano mansardato

É la parte di edificio compresa tra il solaio del tetto e quello di copertura del piano sottostante.

É consentito destinare a residenza anche il piano sottotetto alle seguenti condizioni:

- che il relativo volume sia incluso nel computo della cubatura al fine del rispetto dell'indice di fabbricabilità;
- che l'altezza media interna dei locali e le superfici abitabili siano conformi a quanto previsto in merito dal D.M. del 5/7/1975 con l'altezza media pari a mt. 2,70 e minima non inferiore a mt. 1,50;
- che il sottotetto sia collegato funzionalmente con la sottostante parte residenziale dell'edificio.

Nei sottotetti non abitabili, i lucernari o abbaini sulle falde o altre aperture in facciata, non potranno superare il 5% della superficie di pavimento del sottotetto; il loro utilizzo totale o parziale, qualora collegati funzionalmente con la sottostante unità residenziale, é soggetto a permesso di costruzione oneroso.

I tetti, per gli edifici residenziali, devono essere risolti a falde con pendenza compresa tra il 35% ed il 45%, anche con pendenze diverse tra di loro ma unica sulla stessa falda.

g - Superficie da destinare a parcheggio dei veicoli

É lo spazio riservato alla sosta temporanea e saltuaria dei veicoli.

Tale area può essere di tipo pubblico, e quindi individuata nelle tavole allegare del P.R.G.C., oppure di tipo privato, a norma delle vigenti disposizioni.

La superficie destinata al parcheggio privato degli autoveicoli deve essere reperita in area libera, o all'interno degli edifici, di comodo accesso e non deve rappresentare pericolo o intralcio alla normale circolazione, secondo le prescrizioni della L. 182/89.

h - Superficie da destinare ad autorimessa dei veicoli

É lo spazio destinato ad accogliere veicoli per un tempo prolungato.

É di competenza esclusivamente privata o dell'edificio al quale é strettamente collegato o ad esso asservito. Può essere di due tipi:

- * a cielo libero
- * interrata o in edificio a se stante.

É obbligatoria per le nuove edificazioni residenziali, commerciali e direzionali nella misura fissata dalle norme di Legge.

i - Edificio ad uso industriale e/o artigianale

É un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista é costituita da attività classificabili come produttive secondarie; esso é comprensivo delle porzioni da destinare ad uffici, silos, magazzini e depositi, locali di esposizione e rappresentanza.

l - Edificio ad uso agricolo

É un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista é quella propria delle attività agricole in genere; esso é comprensivo delle porzioni da destinare all'allevamento del bestiame, a fienile, tettoia, magazzino, alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli purché facenti parte del medesimo complesso agricolo, al deposito delle attrezzature e dei macchinari necessari al normale svolgimento dell'attività agricola.

Complesso agricolo é l'insieme dei fabbricati che formano l'azienda agricola; esso comprende la residenza del conduttore dell'attività agricola e della sua famiglia.

m - Volume tecnico

É la parte o porzione di fabbricato non destinata alla funzione specifica di esso o agli usi ad esso collegabili, e preordinata invece ad accogliere impianti tecnologici, o loro parti, o parti strutturali dell'edificio, il cui uso é in parte funzionalmente integrativa e/o migliorativa degli impianti o strutture già esistenti o previste nel fabbricato stesso (es. ascensore, montacarichi, canne di ventilazione, ecc.).

n - Pertinenza

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della Legge 25/3/1982 n. 94, ed ai fini del regolare sviluppo urbano del Comune, si definiscono pertinenze - nell'applicazione del presente P.R.G. - i manufatti che, conformemente alle norme urbanistiche stabilite per ciascuna area (superficie coperta, volumetria, altezza, distanze e confrontanze) con riferimento all'unità immobiliare principale, costituiscono elemento di completamento della funzione primaria dell'edificio.

Possono essere parte integrante dell'edificio stesso (es. cantine, sottotetto) o costituirne elemento staccato, conforme alle norme di Piano Regolatore (es.: deposito attrezzi, box autorimessa, pozzi per l'approvvigionamento idrico, ecc.) comunque giacenti sull'area asservita dall'edificio principale e sempre riferite ad unità immobiliari ben definite.

o - Abitabilità e Agibilità

Tutti gli edifici residenziali e tutti gli edifici o parti di essi destinati ad attività che comportino la permanenza continuativa di persone, devono avere le caratteristiche di abitabilità stabilite dal D.M. 5/7/1975, G.U. n. 190 del 18/7/1975, compresi i locali realizzati nei sottotetti.

I vani accessori alle attività principali ed in genere i vani che non comportino la permanenza continuativa di persone, sono soggetti al rilascio del certificato di agibilità.

Non potrà essere rilasciato permesso di abitabilità per le costruzioni che si vogliono utilizzare con destinazione d'uso diversa da quella per cui è stata rilasciato il permesso di costruire.

Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto il permesso di costruzione per una diversa destinazione d'uso.

L'uso degli immobili posti in essere o modificati dietro "permesso di costruzione" è consentito con licenza del Sindaco di "abitabilità" (per le residenze) e di "agibilità" (negli altri casi) il cui rilascio è subordinato al verificato rispetto delle condizioni elencate all'art. 57 della L.R. n.56, qui integralmente richiamato.

p - Barriere architettoniche

Tutti i progetti relativi alla realizzazione di nuovi edifici, alla sistemazione di aree viarie e pedonali, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici esistenti, dovranno essere redatti conformemente alle disposizioni delle Leggi vigenti in materia.

ART. 12 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO

Le classi di edificabilità riconosciute nel territorio Comunale, secondo le disposizioni della Circolare del P.G.R. n° 7 LAP del 6/5/1996, sono le seguenti:

Classe II Pericolosità geomorfologica modesta e/o moderata

Classe II a Questa classe comprende porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modesta e/o moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti interventi tecnici realizzabili in fase di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo.

Classe II b Porzioni di territorio nelle quali è necessario approfondire le indagini attraverso valutazioni specifiche per evidenziare le più idonee tipologie d'intervento e la loro compatibilità con le aree interessate.

Classe III Pericolosità geomorfologica elevata

Classe III a1 Porzioni di territorio inedificate o con edifici sparsi che presentano elementi di pericolosità tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti. Eventuali nuove edificazioni di tipo agricolo (al di fuori della fascia B PSFF) sono consentite previa una indagine di fattibilità.

Classe IIIa2: Porzioni di territorio inedificate o con edifici sparsi che presentano elementi di pericolosità tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti.

Frane attive e quiescenti

Aree inondabili con grado di pericolosità Eea

Fasce di rispetto del reticolo idrografico superficiale

Classe IIIb2: Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni.

Classe IIIb3: Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale. Anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto non sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni.

Si evidenzia che al momento attuale non sono state individuate all'interno del territorio comunale condizioni di pericolosità e di rischio attribuibili alla classe IIIc come definite dalla circ. 7/LAP.

Si rimanda alla normativa prevista dal PSFF per le aree di fondovalle del T. Belbo inserite all'interno delle fasce fluviali A, B e C

Per le opere idrauliche in progetto alle quali sono condizionati gli interventi di nuova edificazione nelle classi IIIb si intendono quelle attualmente previste dall'Autorità di Bacino nel PSFF.

12.1 Classe II

Questa classe comprende porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modesta e/o moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti interventi tecnici realizzabili in fase di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo.

12.1.1 Classe II a

In questa classe rientrano vaste porzioni di territorio comunale; in essa sono comprese aree di fondovalle pianeggianti e subpianeggianti e settori di versante a moderata acclività.

Per gli interventi in queste aree si raccomanda il pieno rispetto del D.M. 11/03/88; la relazione geotecnica dovrà essere redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 punto B5.

Il ricorso al punto A2 del D.M. 1/03/1988 cioè la caratterizzazione geotecnica dei terreni utilizzando esclusivamente materiale bibliografico, sarà consentito solo per gli interventi di modesta entità quali limitati ampliamenti funzionali, ristrutturazioni, recinzioni in qualunque manufatto con esclusione di muri di sostegno e opere di pertinenza varie (porticati, tettoie).

Per le nuove edificazioni e per gli interventi ritenuti comunque di particolare importanza, sarà inoltre necessaria la realizzazione di una relazione geologica contenente tra l'altro l'indagine geognostica finalizzata alla definizione dei parametri geotecnici e geomeccanici dei terreni superficiali e del substrato. .

12.1.2 Classe II b

In questa classe rientrano porzioni di territorio comunale che non presentano fenomeni di dissesto in atto, ma nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica (settori di versante ad acclività da moderata a media, settori di crinale subpianeggianti con caratteristiche litotecniche da verificare) richiedono in sede di progetto esecutivo indagini più approfondite estese ad un dintorno significativo, per verificare la compatibilità dell'intervento con l'assetto dei luoghi.

Alcune aree sono inoltre localizzate su un deposito alluvionale sede di una falda freatica i cui valori di soggiacenza possono essere prossimi al p.c.; inoltre tali depositi sono granulometricamente fini e sono normalconsolidati, ciò significa che le caratteristiche geotecniche degli stessi non sono particolarmente buone

I progetti di nuovi interventi di edificazione dovranno prevedere, ai sensi del D.M. 11/03/1988, la relazione geotecnica.

Le opere di fondazione più adatte per la stabilità opera-terreno dovranno essere sempre basate su di una relazione geologica che preveda una caratterizzazione meccanica dei terreni ottenuta attraverso una campagna di indagini geotecniche ed un'analisi dettagliata dell'assetto geomorfologico locale; tale analisi dovrà prevedere la verifica di stabilità del complesso opera-versante.

Nelle aree di fondovalle, saranno inoltre da prevedere verifiche puntuali dell'assetto idrogeologico in corrispondenza alle opere che permetta in particolare di valutare l'entità della soggiacenza e dell'escursione della falda freatica e le eventuali interferenze con l'intervento in progetto, l'interferenza dell'opera con i fenomeni di deflusso delle acque di esondazione, le opere di raccolta e smaltimento delle acque superficiali, la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione in relazione ai massimi carichi ammissibili ed ai cedimenti indotti (immediati e di consolidazione)

Il ricorso al punto A2 del D.M. 11/03/1988 cioè la caratterizzazione geotecnica dei terreni utilizzando esclusivamente materiale bibliografico, sarà consentito solo per gli interventi di modesta entità quali ampliamenti funzionali, ristrutturazioni, recinzioni e opere di pertinenza varie (porticati, tettoie).

12.2 Classe III

Questa classe comprende porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da sconsigliarne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato nell'art. 31 della L.R. 56/77, ma sarà comunque necessario valutare, in via preliminare, la compatibilità tra l'assetto del territorio interessato e la tipologia dell'intervento previsto.

12.2.1 Classe III a1

Questa classe comprende vaste porzioni di territorio collinare attualmente inedificate o con edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree di versante a stabilità incerta, in prossimità di scarpate, aree fittamente boscate ed a elevata acclività, aree di fondovalle potenzialmente esondabili esterne alla fascia B)

In questi settori, qualsiasi intervento che modifichi l'assetto morfologico (scavi e/o riporti in terra) può essere attuato solo dopo la realizzazione di verifiche approfondite, riguardanti la sua compatibilità con le caratteristiche geomorfologiche e con i caratteri evolutivi del territorio in esame.

Tutte queste aree, non sono utilizzabili ai fini edificatori; le possibilità di intervento sono limitate alla realizzazione di opere finalizzate alla bonifica ed al miglioramento delle condizioni di stabilità esistenti.

Qualsiasi intervento dovrà comunque essere preceduto da studi di carattere geologico e geomorfologico, estesi ad un intorno significativo, che permettano di individuare le soluzioni migliori per la sistemazione delle aree.

Per gli edifici sparsi presenti nelle aree IIIa possono essere previsti nell'ambito delle Norme di Attuazione specifici accorgimenti che permettano la manutenzione dell'esistente e, qualora tecnicamente possibile, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali.

Le ristrutturazioni e gli ampliamenti, che in ogni caso non dovranno costituire aumento del carico antropico (ad es. nuove unità abitative), in questi casi, dovranno essere condizionati, nella fase attuativa di P.R.G.C., all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, geologica e geotecnica contenuti

all'interno di apposite relazioni geologica e geotecnica atti a definire il rischio idrogeologico e gli interventi di mitigazione di quest'ultimo,.

Con riferimento particolare alle attività agricole presenti, in assenza di alternative praticabili verificate e certificate si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere accertata e verificata da opportune indagini geomorfologiche, geologiche, idrogeologiche e geognostiche. Si indica il rispetto di alcuni criteri progettuali generali:

- *non saranno possibili gli sbancamenti di altezza superiore ai 3 metri;*
- *dovranno essere previsti idonei interventi di consolidamento e sistemazione delle scarpate eventualmente risultanti;*
- *non saranno possibili interventi edificatori lungo pendenze superiori ai 25°; per tale motivo sarà necessario provvedere ad un rilievo topografico di dettaglio dell'area in esame.*

Si esclude la possibilità di realizzare nuove costruzioni agricole nelle aree di classe III a1 che rientrano nelle fasce A e B del PSFF.

In tali aree sono sempre ammesse le pratiche agricole e le sistemazioni superficiali finalizzate alla rinaturalizzazione e alla costituzione e fruizione di parchi naturalistici, gli interventi di ripristino e di formazione di opere di difesa idraulica, di consolidamento dei versanti e di sistemazione ambientale.

12.2.2 Classe III a2

Rientrano in questa classe numerose aree di estensione variabile situate lungo i versanti collinari, caratterizzate da fenomeni di dissesto gravitativo indipendentemente dal loro stato di attività (frane attive e quiescenti), le aree di fondovalle definite come inondabili e le fasce di rispetto del reticolato idrografico superficiale assimilabile a quella prevista dal R.D. 523/1904.

Tutte queste aree non sono utilizzabili ai fini edificatori; le possibilità di intervento sono limitate alla realizzazione di opere finalizzate alla bonifica dei fenomeni franosi e quindi al miglioramento delle condizioni di stabilità esistenti. Qualsiasi intervento dovrà comunque essere preceduto da studi di carattere geologico e geomorfologico, estesi ad un intorno significativo, che permettano di individuare le soluzioni migliori per la sistemazione delle aree.

Per gli edifici sparsi eventualmente presenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed adeguamenti igienico funzionali, solo qualora siano specificatamente finalizzati a una diminuzione delle condizioni di rischio dell'edificio.

12.3 Classe IIIb2

Rientra in tale classe la parte di abitato del concentrico che è stata interessata dall'evento alluvionale del 1948; tali aree sono esterne alle fasce fluviali del PSFF.

In assenza di opere di riassetto territoriale, sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali opere pertinenziali accessorie, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, adeguamenti igienico-funzionali, restauro, risanamento conservativo, adeguamenti a leggi di settore e ristrutturazione edilizia.

La realizzazione di opere pertinenziali e le ristrutturazioni potranno essere effettuate solo a seguito della realizzazione di uno studio geologico (relazione geologica) di dettaglio eventualmente supportato da una specifica indagine geognostica che evidenzi la fattibilità dell'intervento e la sua compatibilità con le condizioni di pericolosità riscontrate.

La relazione geotecnica è prescritta per tutti gli interventi previsti dal D.M. 11/03/1988.

Nuove costruzioni su lotto libero potranno essere ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale e della contestuale avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità la cui efficacia dovrà essere attestata da apposita deliberazione di Consiglio Comunale anche sulla base di un cronoprogramma che definisca la tipologia e le modalità di attuazione delle opere. La definizione della tipologia ed entità di tali interventi di riassetto e mitigazione del rischio e la loro seguente eventuale progettazione e realizzazione dovrà essere correttamente effettuata solo a seguito di uno studio idraulico.

Si precisa che gli interventi di riassetto potranno essere realizzati anche da uno o più soggetti privati, purchè l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'ente pubblico.

12.3.1 Classe IIIb3

Rientrano in tale classe i settori di versante edificati localizzati in prossimità di scarpate ad elevata acclività e/o a settori di versante in frana; rientra, inoltre, la parte di abitato del concentrico che è stata interessata dall'evento alluvionale del 1948 e che è stata inserita in fascia C di PSFF.

Anche a seguito degli interventi di mitigazione del rischio non sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni su lotto libero.

Sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali opere pertinenziali accessorie, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, adeguamenti igienico-funzionali, restauro, risanamento conservativo, adeguamenti a leggi di settore e ristrutturazione edilizia.

La realizzazione di opere pertinenziali e le ristrutturazioni potranno essere effettuate solo a seguito della realizzazione di uno studio geologico (relazione geologica) di dettaglio eventualmente supportato da una specifica indagine geognostica che evidenzi la fattibilità dell'intervento e la sua compatibilità con le condizioni di pericolosità riscontrate.

L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso richiedere tali studi per esigenze legate a casi specifici.

La relazione geotecnica è prescritta per tutti gli interventi previsti dal D.M. 11/03/1988

12.4 Revisioni delle classi III in futuri piani e varianti

Le aree classificate in classe III potranno essere oggetto di successivi approfondimenti a scala maggiore, in occasione di revisioni al piano e varianti strutturali; a fronte di indagini geognostiche di dettaglio tali

aree potranno essere attribuite a classi di pericolosità diversa (IIIb, IIIa, II) da quella attualmente attribuita. Escludendo, comunque, una generalizzata attribuzione alla classe II, sarà possibile proporre l'inserimento in questa classe soltanto di specifici settori opportunamente indagati, per i quali sia dimostrabile un effettivo grado di minore pericolosità.

L'accadimento di eventi calamitosi e l'eventuale acquisizione di nuove informazioni e conoscenze possono comportare la riclassificazione in termini più restrittivi di qualsiasi area precedentemente classificata.

12.5 Cambi di destinazione d'uso nelle aree III

In caso di modesti interventi può essere previsto un cambio di destinazione d'uso in territori pericolosi solo a seguito di indagini puntuali che dettino il grado di pericolosità e gli interventi per la mitigazione della pericolosità e del rischio i quali, dopo la realizzazione, dovranno essere attentamente verificati.

12.6 Prescrizioni per la realizzazione di rilevati e/o riporti

Si ritiene opportuno fornire alcune linee guida da rispettare durante l'esecuzione di tali interventi, in modo da evitare errori che possano ripercuotersi in futuro come danni sull'opera stessa o sull'opera di edificazione in progetto.

L'esecuzione di rilevati e/o riporti dovrà prevedere:

- 1) la predisposizione del piano di posa del rilevato, realizzata asportando la coltre superficiale del terreno in posto e migliorando al massimo le caratteristiche del terreno tramite costipamento; nel caso in cui il materiale presente non mostri caratteristiche geotecniche idonee (da verificare tramite prove specifiche) sarà indispensabile asportare un ulteriore strato e sostituirlo con terreno di caratteristiche adeguate;
- 2) la scelta di materiale adatto alla costruzione del rilevato, in relazione alla funzione che dovrà svolgere, effettuata secondo le classificazioni A.A.S.H.T.O.M. 145-49 e C.N.R. UNI 10006 delle terre;
- 3) la stesura dei materiali costituenti il rilevato, disposti per strati successivi di spessore variabile in funzione del terreno e dei mezzi utilizzati per la compattazione (comunque mai superiore a 0.5 metri); ogni strato dovrà essere compattato tramite rullatura;
- 4) la verifica della corretta realizzazione del rilevato attraverso prove in situ (es. prove di carico su piastra);
- 5) la verifica di stabilità delle scarpate limitanti il rilevato e la realizzazione, se necessario, di idonee opere di sostegno (privilegiando scelte che comportino il minor impatto visivo) e/o interventi di ingegneria naturalistica. Ad ogni modo le scarpate dovranno essere inerbite per contenerne l'erosione.

12.7 Definizione delle Fasce Fluviali

- 1) Il Piano Regolatore Generale, sulla base del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali redatto dall'Autorità di Bacino ai sensi della Legge n. 183/1989 e s. m. e i., quale Piano Stralcio del Piano di Bacino del Po e coerentemente agli indirizzi di pianificazione del territorio di livello comunale,

definisce le fasce fluviali di fiumi e torrenti imposte da ragioni di sicurezza, garantita anche mediante il ripristino dei caratteri naturali dei corsi d'acqua.

2) *La cartografia della Variante obbligatoria di adeguamento al P.S.F.F. distingue le fasce fluviali di cui al precedente comma in :*

- Fascia di deflusso della piena (Fascia A), costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente, per la piena di riferimento, del deflusso della corrente, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena;

- Fascia di esondazione (Fascia B), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di alveo interessata da inondazione al verificarsi dell'evento di piena di riferimento. Con l'accumulo temporaneo in tale fascia di parte del volume di piena si attua la laminazione dell'onda di piena con riduzione delle portate di colmo. Il limite della fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento), dimensionate per la stessa portata.

- Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quelli di riferimento.

12.7.1 Fascia di deflusso della piena (fascia A)

1) *Nella Fascia A il Piano Regolatore, in conformità a quanto espresso dal P.S.F.F., persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.*

2) *Nella Fascia A sono vietate:*

a) *le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;*

b) *l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, anche se provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;*

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

3) *Sono consentiti:*

a) *i cambi colturali;*

- b) *gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*
 - c) *le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;*
 - d) *i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 metri cubi annui;*
 - e) *la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purchè inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;*
 - f) *i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;*
 - g) *il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia.*
- 4) *Gli interventi ammessi dal precedente comma devono sempre e comunque rispettare i criteri enunciati al comma 1).La realizzazione di qualsiasi manufatto fisso, che non abbia cioè carattere di temporaneità, non è ammessa.*
- 5) *Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.*

12.7.2 Fascia di esondazione (fascia B)

- 1) *Nella Fascia B il Piano Regolatore, in conformità a quanto stabilito dal P.S.F.F., persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.*
- 2) *Nella Fascia B sono vietati:*
 - a) *gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile od una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;*
 - b) *l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, anche se provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;*
 - c) *in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.*

- 3) Sono consentiti:
- a) *gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*
 - b) *gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;*
 - c) *i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dai dispositivi autorizzativi.*
- 4) *Gli interventi ammessi dal precedente comma devono sempre e comunque rispettare i criteri enunciati al comma 1).*
- 5) *Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.*

12.7.3 Area di inondazione per piena catastrofica (fascia Cc)

- 1) *Le norme riportate rivestono carattere generale per tutta la Fascia C e le prescrizioni indicate di seguito devono integrarsi con quelle previste con quelle delle classi di pericolosità geomorfologica.*
- 2) *La Fascia C, definita come area di inondazione per piena catastrofica, è costituita dalla porzione di territorio esterna alla Fascia B (la fascia B è l'area di inondazione per piena con tempo di ritorno di 200 anni), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento. In tale fascia si assume come portata di riferimento la massima piena storicamente registrata, se corrispondente ad un tempo di ritorno superiore a 200 anni, o in assenza di essa, la piena con tempo di ritorno di 500 anni.*
- 3) *Nella Fascia C il Piano Regolatore persegue l'obiettivo di segnalare le condizioni di rischio idraulico ai fini della riduzione della vulnerabilità degli insediamenti in rapporto alle funzioni di protezione civile, soprattutto per la fase di gestione dell'emergenza. Gli ambiti definiti dalla Fascia C dovranno obbligatoriamente rientrare nel Piano di Protezione Civile, da redigere a cura dell'Amministrazione comunale, ai sensi della Legge n. 225/1992.*
- 4) *Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C" nelle tavole grafiche, non vengono applicati, neppure in via transitoria con riferimento all'avvenuta realizzazione delle opere programmate, gli articoli di norma relativi alla Fascia B. Ai fini delle norme regolanti le attività edilizie nella Fascia C, si specifica che la realizzazione delle opere programmate potrà essere attestata dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice con il certificato di collaudo attestante l'ultimazione delle opere di arginatura eseguite in conformità al progetto approvato. L'attuazione delle previsioni del P.R.G. è comunque subordinata*

alla preventiva accurata individuazione di tutti gli accorgimenti tecnico-costruttivi necessari a conferire ai futuri manufatti un ragionevole grado di sicurezza, previa anche l'osservanza fedele del D.M. 11/03/1988. La normativa specifica per tale fascia è articolata in due momenti (fase transitoria e fase a regime, dopo la costruzione delle opere di difesa) e contiene indicazioni tecniche condizionanti la realizzazione di nuove opere ed edificazioni e relative destinazioni d'uso, secondo i seguenti criteri di massima:

- *divieto di realizzazione di piani interrati ed obbligo di posizionamento delle apparecchiature di comando elettrico e delle caldaie per il riscaldamento ad una quota compatibile con la piena di riferimento al fine di assicurare la loro messa in sicurezza rispetto ad eventi di tipo alluvionale (nella fase transitoria);*
 - *modesto innalzamento del piano campagna o costruzione su pilotis (pali), affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti e, soprattutto, per gli usi abitativi; la realizzazione di rilevati dovrà essere effettuata con materiale drenante (misto granulare di fiume, ghiaia e sabbia) steso in strati di 40 – 50 cm., accuratamente compattati mediante rullatura (nella fase transitoria ed in quella a regime) ;*
 - *esclusione della destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento (nella fase transitoria ed in quella a regime);*
 - *eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento (nella fase transitoria);*
 - *esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri, ecc. (nella fase transitoria ed in quella a regime).*
- 5) *In ogni caso gli interventi di modificazione d'uso del suolo devono essere di volta in volta valutati sulla base delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, con indagini sulla falda superficiale e tramite verifiche idrauliche eventualmente supportate da una modellazione del deflusso delle acque di esondazione, tenendo conto nella progettazione delle fondazioni dell'escursione di falda e dell'influenza delle acque di esondazione.*

12.7.4 Interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico

- 1) *All'interno della Fasce A e B è consentita la realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali o degli altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo nelle fasce, costituendo significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso e che non comportino un aumento del carico antropico.*
- 2) *I progetti devono essere corredati da uno studio che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni.*
- 3) *Gli interventi e gli studi sono sottoposti all'Autorità Idraulica competente ai fini dell'espressione del parere di compatibilità rispetto al Piano di Bacino od ai suoi stralci.*

- 4) *Gli interventi andranno comunque effettuati in conformità a quanto previsto all'art. 16, comma 6°, delle Norme di attuazione del P.S.F.F..*

12.7.5 Indicazioni per la gestione della L.R. 45/89 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici"

La L.R. 45/89 disciplina gli interventi che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 3267/23.

L'esecuzione di tali interventi è subordinata all'ottenimento del permesso di costruire "concernente esclusivamente la verifica della compatibilità tra l'equilibrio idrogeologico del territorio e gli effetti conseguenti la realizzazione degli interventi in progetto.

I soggetti preposti al rilascio del permesso di costruzione sono i seguenti :

il Sindaco del comune interessato dall'intervento nei casi previsti all'art. 2 punto 1 comma a) della L.R. 45/89;

il Presidente della Giunta regionale nei casi previsti all'art. 2 punto 1 commi b) e c).

Si allega di seguito uno schema sintetico del quadro normativo attuale delineato dalla L.R. 45/89, dalla DEL GR 112-31186 del 3 Ottobre 1989 e dalla Circolare Esplicativa 2/AGR del 31/01/90.

Nello schema sono inoltre evidenziati alcuni suggerimenti personali circa l'applicazione della normativa stessa.

Si evidenzia infatti che l'obiettivo intrinseco della normativa di settore è quello della tutela e della difesa del territorio e del suolo da interventi che ne possano compromettere la stabilità.

A tal fine si evidenzia che la Relazione Tecnica (prevista comunque in tutti gli interventi che devono essere autorizzati) dovrà essere redatta a cura di "un professionista esperto nei problemi di assetto idrogeologico e stabilità dei versanti" e dovrà essere finalizzata alla "verifica della compatibilità tra l'equilibrio idrogeologico del territorio e gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento in progetto".

L'impianto normativo della L.R. 45/89 vincola il rilascio del permesso di costruzione per gli interventi in aree definite dallo strumento urbanistico comunale come in frana e/o potenzialmente franose, alla stesura di una Relazione Geologica, che valuti la compatibilità degli interventi in progetto con l'assetto idrogeologico locale; si dà inoltre ai Comuni la facoltà di richiedere la stesura di tale relazione nel caso di interventi ritenuti particolarmente importanti o localizzati in zone potenzialmente franose.

In considerazione di quanto detto, si consiglia di valutare in modo approfondito caso per caso, e di avvalersi della facoltà di richiedere la stesura di una relazione Geologica per tutti gli interventi di una certa rilevanza (compresi quindi anche quelli ai punti C e D del D.M. 11/03/88 "opere di fondazione e opere di sostegno" per le quali il D.M. non prevede l'obbligo della stesura della Relazione Geologica) e comunque nel caso in cui gli interventi in progetto siano localizzati in aree potenzialmente dissestabili o comunque poco indagate dal punto di vista dell'assetto geomorfologico (classe IIIa).

In ogni caso in fase di esame della richiesta del permesso di costruzione bisognerà integrare le prescrizioni della L.R. 45/89 con quelle contenute nelle presenti NTA del PRG e nel D.M. 11/03/88.

Le aree interessate dalla previsioni di cui al presente articolo sono riportate nelle cartografie di PRG e negli elaborati di carattere geologico. In caso di contrasto tra le previsioni grafiche prevalgono le carte specifiche di carattere geologico

ART. 13 - NORME PARTICOLARI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE TERRITORIALI.

13.1 NORME PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI DI CENTRO STORICO (C.S.).

Nella zona A di tutela dei valori storico - ambientali, il P.R.G.C. si pone l'obiettivo di salvaguardare tali valori nell'intento di conservare e valorizzare gli ambienti testimoniali della cultura del Comune.

Nell'ambito di Centro Storico sono compresi anche edifici che, pur privi di valore storico - artistico o ambientale, contribuiscono a formare il tessuto storico del Comune.

Tutti questi immobili possono essere oggetto esclusivamente di interventi di:

- 1) Manutenzioni ordinarie
- 2) Manutenzioni straordinarie
- 3) Restauri e risanamenti conservativi
- 4) Ristrutturazione edilizia di tipo "A" *secondo le definizioni di cui al precedente art. 9.4.1 delle presenti NTA:*

5) Ristrutturazione edilizia di tipo "B" *secondo le definizioni di cui al precedente art. 9.4.2 delle presenti NTA;*

Nell'ambito del centro storico sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti fino ad un innalzamento massimo non superiore a m. 1,00; l'altezza massima del tetto non potrà mai superare comunque quella degli edifici adiacenti. E' inoltre ammessa la realizzazione di scale in avancorpi esterni al fabbricato, anche completamente chiusi, sui fronti non prospicienti spazi pubblici, sempre nel rispetto della normativa riguardante distanze dai confini e prospettanze; per la realizzazione di questi interventi non verrà computato aumento di cubatura nel rispetto del rapporto di copertura.

Nei fabbricati originariamente rurali inseriti all'interno di aree a destinazione residenziale è ammesso il recupero ad uso residenziale dei fienili aperti esistenti.

I porticati al piano terreno potranno inoltre essere recuperati a magazzini, rimesse, piccole attività di artigianato di servizio, ad esclusione di attività nocive o moleste.

Sono altresì sempre e comunque consentiti gli interventi di risanamento igienico - edilizio in singole abitazioni mono e bifamiliari, anche se comportano variazioni di volume per rimediare ad insufficienti altezze dei locali, per allineamenti di gronde, con possibilità di aumento di superficie utile fino ad un massimo del 20% dell'esistente.

I progetti che interessano edifici interi o parti dei medesimi meritevoli di tutela (edifici di cui si richiede imposizione di vincolo ai sensi della L 1089/39 s. m. e i. nonché quelli segnalati in cartografia con presenza di elementi degni di nota e di cui si propone la richiesta di vincolo ai sensi della L 1089/39 s. m. e i.) devono essere sottoposti al parere dei competenti Uffici Regionali o Statali.

Tutti gli interventi, all'interno del Centro Storico, dovranno essere effettuati con caratteristiche ed elementi estetico - architettonici congruenti con l'intorno ambientale.

In base all'art. 30 L.N. n. 457/1978 e dell'art. 43 L.R. n° 56/1977, i proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di Piani di recupero.

In presenza di Piano di recupero è sempre comunque consentito recuperare alla residenza ed alle altre destinazioni d'uso compatibili gli spazi altrimenti destinati e compresi nei corpi principali degli edifici.

Con la formazione di Piano di recupero tanto l'altezza massima delle costruzioni che il numero massimo dei piani fuori terra potranno essere aumentati. L'altezza massima non potrà comunque mai superare quella degli edifici adiacenti.

Il Piano di recupero potrà altresì indicare gli edifici per cui sarà possibile la costruzione o la ricostruzione in aderenza a fabbricati preesistenti, anche attraverso la modifica dei fili di fabbricazione previsti, senza che ciò costituisca variante di P.R.G.C.

Il Piano esecutivo dovrà inoltre indicare le possibilità di inserire nel tessuto edilizio attività artigianali e commerciali nell'ambito di quelle ammesse dalle presenti norme e dando indicazioni di localizzazione e dimensionamento.

In ambito di Centro Storico il Piano consente interventi di demolizione esclusivamente in caso di fatiscenza e pericolo dell'immobile.

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione nel rigoroso rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie di facciata e secondo i parametri definiti nelle tabelle di zona.

13.1.1 - NORME PARTICOLARI PER GLI EDIFICI VINCOLATI AI SENSI L. 1089/39 s.m.e i. E PER GLI ELEMENTI CARATTERISTICI DI FACCIATA

Gli immobili ritenuti di interesse storico - artistico, segnalati in cartografia con presenza di elementi degni di nota e quelli per i quali si prevede la richiesta di vincolo ai sensi, dell'art. 10 e seguenti del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio (DL 42/2004), comprendenti la sede del Municipio e la Chiesa Parrocchiale, specificatamente indicati in cartografia, sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo a norma dell'art. 24, 4° comma della L.R. 56/77 e il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato all'Autorizzazione del Soprintendente o a quanto previsto dall'art. 49 comma 15 della legge stessa ed al parere della Commissione di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77 s.m.e i.

Per gli elementi di cortina da salvaguardare nei caratteri essenziali (facciate cartograficamente individuate), è fatto obbligo di mantenimento degli elementi caratterizzanti i prospetti, sia attualmente ancora in vista sia quelli originali eventualmente modificati nel tempo, in quanto alterati in seguito ad

interventi impropri di epoca successiva, ma comunque appartenenti all'antico tessuto edificato nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 13.1.2.

Gli elementi di interesse architettonico, ambientale e/o storico documentario individuati nella cartografia di PRG o comunque presenti e riconoscibili nel territorio comunale (portali, cortine edilizie, resti del muro di cinta del castello, piloni votivi, abbaini storici, ecc.) sono soggetti all'applicazione dell'art. 24 dalla L.R. 56/77 e s.m.i.. Tutti gli interventi di ristrutturazione e trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno documentare dettagliatamente e esplicitamente dichiarare la eventuale presenza di manufatti di tale tipologia o similare.

Al fine di salvaguardare gli elementi della tipicità presenti nel territorio comunale e di valorizzare le caratteristiche compositive dei fronti degli edifici, con particolare riferimento alle visuali dagli spazi pubblici del nucleo urbano e del centro storico e in generale all'edilizia rurale tipica del territorio agricolo, tutti gli interventi sulle facciate dovranno rispettare le norme e gli indirizzi definiti dagli elaborati del Piano Colore", così come inserito nel Regolamento edilizio Comunale formato ed approvato ai sensi della L.R. 87/99 n.° 19.

Per gli edifici e/o gli ambiti individuati in cartografia di PRG quali elementi di "particolare pregio storico-culturale" e per le cartine edilizie che prospettano la Via Vittorio Emanuele negli interventi di qualunque livello ammessi per le singole zone dal PRG, sono da porre le seguenti attuazioni:

- gli interventi, se riguardanti fronti pubblici, dovranno essere autorizzati con attenta definizione dei dettagli costruttivi, delle caratteristiche dei materiali, e previa fornitura di esauriente documentazione fotografica e campionatura dei materiali esistenti ed in progetto;

- dovranno venire eliminati, dai fronti pubblici, elementi aggiunti, anche se tecnologici (cavi, tubazioni, ecc.). In caso di incompatibilità con norme tecniche di settore, andrà comunque predisposto un dettagliato progetto di inserimento;

- dovranno essere mantenuti gli elementi caratterizzanti degli attuali edifici (rapporti dimensionali, decorazioni ecc.) In caso di necessità di ricostruzione, i nuovi manufatti andranno uniformati alle dominanze ambientali preesistenti nell'intorno.

- il Comune predisporrà, in merito agli elementi di interesse ambientale e pubblico, appositi Progetti Particolareggiati di settore, con particolare riferimento alle coloriture delle facciate, alle tipologie ed alle caratteristiche dei materiali da impiegarsi, anche in riferimento agli elementi di arredo urbano (illuminazione pubblica, infrastrutture, oggetti di arredo, pavimentazioni, ecc.);

Nelle eventuali ristrutturazioni delle facciate dovranno essere mantenuti gli elementi tipici riscontrabili nell'intorno relativamente a ritmo e forma delle aperture; posizione di balconi e ballatoi; ripresa di elementi decorativi o sottolineature di finestre, di marcapiano, di cornicione; allineamenti di piano, di cornicione e di simmetrie con edifici vicini tipici.

Per i tratti di Via Pubblica, sono da tutelarsi gli elementi di arredo commerciale esistenti di significativo valore storico e/o documentario (vetrine, insegne).

I nuovi inserimenti dovranno uniformarsi per ritmi compositivi e materiali e alle preesistenze più significative, con riferimento preferenziale alla tipologia a serramento "in luce" ovvero porta vetrina in

legno o metallo verniciato, con insegna a giorno inserita nell'imposta o applicata al di sopra della cornice stessa.

Ogni intervento da attuare su edifici o manufatti di pregio storico e/o documentario deve tener conto e rispettare le indicazioni compositive delle schede con riferimenti architettonici e costruttivi allegate alle Norme di Attuazione.

13.1.2 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NELL'AREA DEL CENTRO STORICO

Il Centro Storico è definito insediamento urbano a carattere storico-ambientale per il quale valgono le prescrizioni dell'art. 24, del VI° comma art. 41 bis e ultimo comma art. 49 della L.R. 56/77.

Tutti gli interventi realizzabili ai sensi del presente articolo debbono essere attuati nel rispetto delle condizioni e della qualità ambientale proprie degli spazi pubblici, nonché delle partiture architettoniche delle cortine e dei volumi esistenti, evitando impatti visivi arbitrari o contrastanti con le connotazioni storicamente consolidate del tessuto urbano; tali criteri debbono essere osservati anche per quanto riguarda i materiali di copertura, di facciata e di finitura, i coronamenti, le zoccolature, le aperture, specialmente quelle dei negozi e delle vetrine, le pavimentazioni degli androni e dei cortili.

In particolare, tutti gli interventi che comportino il rinnovo degli elementi di finitura, dovranno attenersi e rispettare le indicazioni compositive delle Schede con riferimenti architettonici e costruttivi allegate alle Norme di Attuazione nonché ai seguenti criteri:

a) finiture delle facciate: intonaco per esterni civile a grana fine colorato in colori tradizionalmente in uso, con zoccolatura limitata al piano terreno degli edifici per l'altezza massima di m. 0,80 in lastre di pietra naturale a spacco o bocciardata, a lastre regolari con dimensioni lineari non inferiori a m. 0,40; soglie e davanzali di pietra come lo zoccolo, con esclusione di marmi lucidati, oppure in muratura intonacata;

b) cornicioni: sono consentiti cornicioni in muratura sagomata, in pietra naturale o artificiale o intonacati, secondo i profili tradizionali;

c) balconi: orizzontamenti in pietra naturale o artificiale con eventuali modiglioni di sostegno in analogo materiale; ringhiere a giorno in profilati di ferro pieno con ripresa dei motivi decorativi originari, ove ricostruibili o preesistenti, oppure con ringhiere di linee semplici e tradizionali;

d) coperture: manto di copertura in coppi o simili (sono consentiti sistemi di sostegno del manto di tipo ondulato a lastre a condizione che non siano visibili dall'esterno) con pendenza preesistente o comunque congruente con il tipo di tegola prescritto; ove il tetto venga ricostruito con orditura in legno, la parte aggettante verso l'esterno dovrà essere eseguita nella stessa forma di quelle preesistenti, con passafuori del tipo più comunemente usato e senza rivestimenti di perlinatura. Ove il tetto venga realizzato con strutture in c.a. la soletta inclinata dovrà proseguire in pendenza verso l'esterno e terminare con gronda rotonda;

e) serramenti esterni: per i locali di abitazione in legno biaccato; per i locali commerciali al piano terreno sono consentiti serramenti in acciaio o alluminio colorato con esclusione dell'alluminio anodizzato

in colori chiari; ante o persiane in legno biaccato, con esclusione degli avvolgibili. Le aperture carraie, preferibilmente risolte ad arco e gli ingressi pedonali saranno chiusi da portoni e portoncini eseguiti secondo i modelli tradizionalmente presenti; per i portali segnalati in cartografia come degni di nota si raccomanda la salvaguardia delle caratteristiche costruttive e decorative originarie anche compreso l'inserimento di sistemi di apertura tecnologicamente avanzati;

f) gronde e pluviali: in rame naturale (con esclusione di rame verniciato con vernici conservanti o trasparenti) o in lamiera zincata verniciata. Sono consentiti i gambaletti in ghisa colorata nel tratto finale dei pluviali. Sono esclusi i canali di gronda ricavati nel cornicione;

g) camini, teste di camino ed abbaini: è prevista la conservazione delle tipologie originarie e l'eventuale loro ripristino rispetto ad elementi anomali; nel caso di nuova costruzione o di sostituzione di elementi non originari sono prescritte canne in muratura a vista con mattoni pieni comuni o intonacate, coperture in cotto o lastre di pietra naturale. Sono invece esclusi i prefabbricati in cemento; per quanto concerne gli abbaini esistenti, essi saranno conservati o ripristinati nel loro aspetto originario, in quanto presenza caratterizzante il profilo delle coperture del centro storico;

h) eventuali recinzioni: dovranno essere del tipo a giorno in profilati di ferro a disegno semplice su zoccolo in muratura intonacata o rivestita in pietra naturale a taglio regolare, copertina superiore in analogo materiale, zoccolo altezza massima cm. 50, altezza totale massima m. 2,20; potranno essere del tipo a muro pieno solo nel caso di preesistenza, nel qual caso saranno eseguite in muro intonacato con copertina in mattoni intonacati, in pietra naturale o in coppo con altezza massima di m. 2,20. Eventuali altezze massime diverse da quelle prescritte saranno ammesse in ragione di necessità di allineamenti a elementi contigui;

i) pavimentazione di aree esterne private: potranno essere a ciottoli, in pietra naturale a lastre regolari, in blocchetti di porfido, quadroni di cemento con finitura superficiale naturale o in ghiaietto lavato, blocchetti autobloccanti tipo porfido;

l) tetti piani: sono consentiti unicamente se preesistenti nei bassi fabbricati interni; dovranno essere trattati con manti impermeabilizzati e con finitura pavimentata con lastroni di cemento granigliato o ricoperti di manto vegetale.

Tutti i materiali dovranno essere specificati nei disegni di progetto, corredati da relazione descrittiva, e giustificativa delle scelte effettuate; la loro scelta è comunque sottoposta al parere della Commissione Igienico Edilizia, che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche motivate a meglio orientare gli interventi rivolti al recupero ambientale.

13.1.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE IN AREA CENTRO STORICO

Nell'area Centro Storico la destinazione d'uso propria è la residenziale.

Le attività ricettive, per il tempo libero e le associazioni, potranno occupare il 100% della superficie utile catastale interessata dall'edificio.

Le attività di commercio al minuto (superficie inferiore a 300 mq. comprensiva di superficie di vendita ed accessorie), terziarie ed uffici potranno occupare anche i primi piani oltre al terreno; le attività artigianali di servizio - solo se compatibili con la residenza - potranno occupare solo i piani terreni.

Solo se già esistenti e se compatibili con la residenza o ad essa di supporto sono ammesse altre destinazioni d'uso.

Negli interrati dei fabbricati e nel sottosuolo di aree di loro pertinenza sono ammesse utilizzazioni complementari alle destinazioni previste nei piani fuori terra degli edifici come cantine, depositi e autorimesse.

Le dotazioni di parcheggi pubblici, ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77, sono soddisfatte in quanto lo spazio della piazza antistante il Municipio costituisce area a ciò destinata.

Per gli interventi relativi a S.U.E. (P.d.R.) dovranno essere reperite aree per parcheggio ad uso privato nella misura minima richiesta ai sensi della L. 24/03/1989 n° 122 utilizzando anche volumi rustici esistenti e, se possibile, in sotterraneo.

Le quantità di aree a parcheggi pubblici potranno essere monetizzate o, in alternativa, ai richiedenti il permesso di costruzione, potranno essere fornite indicazioni per l'acquisizione di dette superfici in aree a servizi altrimenti localizzate.

13.2 - NORME PER I NUCLEI ISOLATI NIn

Sono porzioni di territorio di vecchio impianto urbanistico, comprendenti agglomerati derivati dalla sovrapposizione sull'ambiente naturale di interventi operati dall'uomo in epoche diverse e che, pur presentando caratteri e tipologie differenziate, talvolta anche alterate rispetto alla impostazione originaria, costituiscono una testimonianza caratterizzata dalla evoluzione architettonico-urbanistica del territorio e documentazione delle condizioni e forme di vita degli abitanti.

Tali nuclei comprendono gli agglomerati rurali e gli edifici rurali delle frazioni in cui è prevalente la tipologia costruttiva di tipo agricolo anche se riconvertita ad uso civile con annesse infrastrutture per attività agricola.

Essi corrispondono ai nuclei individuati in cartografia con le rispettive sigle.

I tipi di interventi ammessi sono quelli relativi a:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione delle porzioni originali degli edifici, nel rispetto degli allineamenti esistenti, delle volumetrie e tipologie originarie di edifici o parte degli stessi degradate o funzionalmente inutilizzabili; le altezze consentite sono, in tal caso, quelle degli edifici preesistenti, con modeste modificazioni, ove necessario, per adeguamento alle altezze minime regolamentari dei vani. La sopraelevazione così risultante dovrà essere effettuata tenendo conto dei materiali e delle caratteristiche tradizionali preesistenti. L'ampliamento della perimetrazione del fabbricato, per un massimo di 25 mq, è consentito quando si renda necessario per dotare l'edificio di

impianto igienico-sanitario costituito da locale bagno, cucina, scale, o da locale per l'installazione di impianto termico con le caratteristiche di sicurezza previste dalle vigenti leggi in materia. Rimane comunque consentita la prosecuzione di attività agricole già esistenti, ove non in contrasto con normative igienico-sanitarie vigenti;

- realizzazione di autorimesse private ai sensi L. n. 122/89

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle relative all'area Centro Storico di cui al precedente articolo 13.1.3.

Gli elementi di interesse architettonico, ambientale e/o storico documentario individuati nella cartografia di PRG o comunque presenti e riconoscibili nell'ambito del contesto perimetrato sono soggetti all'applicazione dell'art. 24 dalla L.R. 56/77 e s.m.i.. Tutti gli interventi di ristrutturazione e trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno documentare dettagliatamente e esplicitamente dichiarare la eventuale presenza di manufatti di tale tipologia.

Valgono di norma i riferimenti ai contenuti di tutela e indirizzo alle trasformazioni edilizie contenuti all'art. 13.7 'AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA E'

Ogni intervento da attuare su edifici o manufatti di pregio storico e/o documentario deve tener conto e rispettare gli indirizzi e le indicazioni compositive delle Schede, con riferimenti architettonici e costruttivi allegate alle Norme di Attuazione

13.3 - NORME PER LE AREE DI RISTRUTTURAZIONE ZRn

Sono porzioni di territorio anche di antico impianto urbanistico in cui è compreso un edificio derivato da interventi operati in epoche diverse con caratteri e tipologie differenziate, a volte alterati rispetto all'impostazione originaria, a testimonianza delle caratteristiche dell'evoluzione urbanistica del territorio definiti in cartografia con la sigla ZRn.

I tipi di intervento ammessi, con rilascio di adeguato titolo abilitativo, sono relativi a:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento della superficie utile esistente non superiore a 25 mq. per interventi di miglioramento igienico - funzionale e mutamento di destinazione d'uso.

Sono ammessi gli interventi di sostituzione attraverso la demolizione e successiva ricostruzione di edifici o parte di edifici fortemente degradati, parzialmente crollati o in condizioni pericolanti, tale da non rendere possibile un loro recupero attraverso il restauro; l'edificio ricostruito dovrà consentire la preesistente forma planimetrica, volumetria e i caratteri compositivi dei prospetti.

È consentito recuperare alla residenza ed alle destinazioni con essa compatibili i volumi non residenziali di pertinenza al fabbricato principale nei limiti di superficie sopraindicati previa verifica delle condizioni di rischio geomorfologico di cui all'Art. 12 delle presenti N.T.A.

Ogni intervento da attuare su edifici o manufatti di pregio storico e/o documentario deve tener conto e rispettare le indicazioni compositive delle schede con riferimenti architettonici e costruttivi allegate alle Norme di Attuazione.

Per i fabbricati principali e contigui a quello principale sono consentiti modesti interventi di sopraelevazione per l'abitabilità dei locali residenziali derivati o per esigenze di allineamento dei fronti con edifici preesistenti contigui di antica formazione .

Per gli edifici ove eventualmente insistano attività in contrasto con la residenza, gli interventi consentiti sono la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria.

Sono consentiti “una tantum”, *solo in assenza di strutture agricole non più funzionali da recuperare*, per edifici mono e bifamiliari, ampliamenti ad usi residenziali pari al 20% della S.U. residenziale esistente, fino a un massimo complessivo di 35 mq di S.U. in adiacenza al fabbricato oggetto di intervento ed a distanza di m. 5,00 (o inferiore, nel rispetto del Codice Civile, previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata e trascritta) dal confine di proprietà, rispettando comunque le altezze esistenti, con modeste modificazioni, ove necessario, per adeguamento delle altezze minime regolamentari dei vani.

L'utilizzazione di tale parametro si intende alternativo alla possibilità di ampliamento, per ogni unità immobiliare, fino a 25 mq per miglioramenti di carattere igienico funzionale.

Per il recupero di fabbricati a carattere produttivo attualmente dismessi, evidenziati in cartografia (Tav n.U/3B), o comunque individuati mediante Delibera Consigliare di cui é consentita la modifica della destinazione d'uso ed il recupero alla residenza è previsto il ricorso a Strumenti Urbanistici Esecutivi o a Permesso di costruzione Convenzionato, secondo i parametri indicati nelle tabelle allegate.

In tale sede potranno anche essere consentiti:

- limitate variazioni nello spessore di manica dei fabbricati che migliorino le condizioni di abitabilità esterna e non alterino gli allineamenti e i prospetti verso gli spazi pubblici;
- limitati arretramenti per ampliamento di passaggi veicolari e migliore fruizione dei cortili.

Per gli interventi di cui sopra le distanze risultanti tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle mediamente intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, né potranno essere superate le preesistenti densità edilizie computate senza tener conto delle costruzioni aggiuntive realizzate dopo il 1967 (anno della legge ponte 765/67).

Per gli edifici in cui sono presenti attività artigianali non nocive e/o moleste ed attività commerciali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento “una tantum” pari al 20% della S.U. esistente con un massimo di 60 mq. di superficie utile con un rapporto di copertura di 50% dell'area pertinenziale lorda, altezza pari all'esistente, distanza dai confini m. 5,00 (o inferiore, nel rispetto del Codice Civile, previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata e trascritta).

Le attività ricettive, per il tempo libero e le associazioni, potranno occupare il 100% della superficie utile catastale interessata dall'edificio.

Rispetto all'attività di carattere turistico-ricettivo presente in via Vittorio Emanuele, si conferma il mantenimento della destinazione d'uso in atto, nel rispetto dei parametri di zona.

Le attività di commercio al minuto (superficie inferiore a 300 mq. comprensiva di superficie di vendita ed accessorie), terziarie ed uffici potranno occupare anche i primi piani; le attività artigianali di servizio - solo se compatibili con la residenza - potranno occupare solo i piani terreni.

Solo se già esistenti e se compatibili con la residenza o ad essa di supporto sono ammesse altre destinazioni d'uso.

Negli interrati dei fabbricati e nel sottosuolo di aree di loro pertinenza sono ammesse utilizzazioni complementari alle destinazioni previste nei piani fuori terra degli edifici come cantine, depositi e autorimesse.

Le dotazioni di parcheggi pubblici, ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77, sono soddisfatte (area a ciò destinata di piazza Umberto I).

Per gli interventi relativi a S.U.E. (P.P.) dovranno essere reperite aree per parcheggio ad uso privato nella misura minima richiesta ai sensi della L. 24/03/1989 n° 122 utilizzando anche volumi rustici esistenti e, se possibile, in sotterraneo.

Le quantità di aree a parcheggi pubblici potranno essere monetizzate o, in alternativa ai richiedenti il permesso di costruire potrà essere fornito un'indicazione per le acquisizioni di dette superfici in aree a servizi altrimenti localizzate.

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento alle prescrizioni del Piano, quale servitù di diritto pubblico, da costituirsi a mezzo di convenzione o atto unilaterale di impegno soggetto a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

Nell'ambito delle zone ZB e ZR, esclusivamente per gli obiettivi di qualificazione urbana che dovranno essere documentati dai proponenti e accettati dall'Amministrazione comunale, sono ammessi interventi di riordino edilizio ed urbanistico anche con ampliamento delle volumetrie esistenti, nei limiti dell'indice medio territoriale di zona e dei parametri edilizi indicati nelle schede di ciascuna zona.

*Tali interventi sono condizionati a Strumento Urbanistico **Esecutivo o permesso di Costruzione convenzionato** esteso alla superficie territoriale minima di mq. 2.000 **anche non contigua** condizione che sia prevista la realizzazione di idonea accessibilità veicolare e pedonale pubblica e sia garantita la dotazione minima di servizi di standard ai sensi dell'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i., con esclusione della monetizzazione di tali aree.*

A tali interventi viene attribuita nell'arco di validità del PRG la capacità insediativa teorica complessiva di abitanti 88 pari a una volumetria residenziale totale di mc. 10.560

13.3.1 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE SOGGETTE A LIMITAZIONI PER RAGIONI DI DIFESA DEL SUOLO E TUTELA IDROGEOLOGICA

Per tali aree valgono le definizioni e i contenuti di cui agli studi geologici allegati al PRG. In particolare gli interventi sono condizionati alle verifiche di cui alle classi di edificabilità definite all'art. 12 delle presenti NTA e identificate nella cartografia di PRG.

13.4 - NORME PER LE AREE DI COMPLETAMENTO ZBn

13.4.1 - ZONE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA

Sono le parti di territorio già in parte edificate e dotate di opere di urbanizzazione in cui è possibile, attraverso l'edificazione di lotti ancora liberi, il completamento della zona residenziale.

Esse si dividono in aree a capacità insediativa esaurita ed in aree di completamento a permesso di costruzione.

Le aree libere dei lotti a capacità insediativa esaurita sono inedificabili: in esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino, a verde di isolato, a verde urbano attrezzato o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad esse asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni o di porticati;
- f) è sempre consentito per gli edifici uni e bifamiliari l'ampliamento "una tantum" in misura non superiore al 20% di Superficie Residenziale esistente, con un massimo di 150 mc. o 45 mq. di S.U., nel rispetto dei parametri indicati nella allegata tabella (Tab. 05), in adiacenza al fabbricato oggetto di intervento ed a distanza non inferiore a m. 5,00 (o inferiore, nel rispetto del Codice Civile, previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata e trascritta) dai confini di proprietà.
- g) demolizioni, ricostruzioni e variazione di destinazione d'uso a favore di insediamenti residenziali;
- h) realizzazione di bassi fabbricati, locali accessori, e/o pertinenze emergenti dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta, computabili, qualunque sia la loro destinazione ai sensi del rapporto di copertura; essi non saranno conteggiati ai fini della volumetria, quando abbiano una superficie massima di mq 25 per unità abitativa.

E' consentito recuperare alla residenza e alle destinazioni ad essa compatibili i volumi non residenziali di pertinenza al fabbricato principale nei limiti di una superficie massima non superiore al 20% della superficie utile esistente, previa verifica delle condizioni di rischio geomorfologico di cui all'Art. 12 delle presenti N.T.A.

Oltre alla residenza sono ammesse, attività terziarie pubbliche e private ed attività commerciali ed artigianali di servizio alla residenza ed alla persona purché non nocive e moleste e che non intralcino l'organizzazione delle funzioni residenziali dell'area.

Per gli edifici in cui sono presenti attività artigianali non nocive e/o moleste ed attività commerciali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento "una tantum" pari al 20% della S.U. esistente con un massimo di 60 mq di superficie utile con un rapporto di copertura del 50% dell'area pertinenziale lorda, altezza pari all'esistente, distanza dai confini m 5,00 (o inferiore, nel rispetto del Codice Civile, previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata e trascritta).

È ammessa la realizzazione di appositi spazi per parcheggi nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati ad uso privato ai sensi e per i fini della Legge n° 122/89.

Nell'ambito delle zone ZB e ZR, esclusivamente per gli obiettivi di qualificazione urbana che dovranno essere documentati dai proponenti e accettati dall'Amministrazione comunale, sono ammessi interventi di riordino edilizio ed urbanistico anche con ampliamento delle volumetrie esistenti, nei limiti dell'indice medio territoriale di zona e dei parametri edilizi indicati nelle schede di ciascuna zona.

Tali interventi sono condizionati a Strumento Urbanistico Esecutivo o permesso di Costruzione convenzionato esteso alla superficie territoriale minima di mq. 2.000 anche non contigua condizione che sia prevista la realizzazione di idonea accessibilità veicolare e pedonale pubblica e sia garantita la dotazione minima di servizi di standard ai sensi dell'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i., con esclusione della monetizzazione di tali aree.

A tali interventi viene attribuita nell'arco di validità del PRG la capacità insediativa teorica complessiva di abitanti 88 pari a una volumetria residenziale totale di mc. 10.560

13.4.2 - AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO A PERMESSO DI COSTRUZIONE ZBn cs

Sono costituite da lotti di terreno interstiziali o marginali ad aree già urbanizzate che definiscono e saturano l'edificazione nelle zone di completamento,

Sono ammessi interventi di nuovo impianto secondo parametri riportati nella allegata tabella di zona.

Oltre alla residenza sono ammesse destinazioni per uffici privati, per professioni, attività terziarie, ricettive, di tempo libero.

È ammessa la dotazione di parcheggi privati ai sensi della L. 122/89.

L'edificazione in queste aree deve essere subordinata a convenzione ai sensi 5° comma dell'art. 49 L.R. 56/77 s.m.e.i. nei casi in cui non sia completamente garantito il totale utilizzo (da parte dei richiedenti il permesso di costruire) dei lotti individuati o quando si presentano difficoltà nel merito degli accessi stradali o al fine di garantire la realizzazione di ampliamenti stradali o per il reperimento delle aree a servizio di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, s.m.i.

Valgono le prescrizioni di carattere geologico ed idrogeologico di cui all'art. 12 delle presenti N.T.A.

Gli articoli 13.4.3 e 13.5 sono soppressi

13.6 - AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Sono le parti del territorio destinate ad accogliere le attività produttive ed i relativi servizi. In queste aree, oltre ai manufatti destinati ad accogliere gli impianti produttivi, sono consentite le attrezzature destinate alle attività di servizio per la gestione aziendale ed i servizi sociali per i dipendenti, le attrezzature pubbliche o di pubblico interesse per attività collettive.

La permanenza di attività produttive nelle zone residenziali, nonché l'insediamento di attività nuove nella area espressamente individuata, é ammessa previa verifica di tutti i seguenti criteri di compatibilità:

- a) SALVAGUARDIA DELLE CONDIZIONI IGIENICO - AMBIENTALI

A tal fine, oltre a rispettare le norme vigenti in ordine alla tossicità ed alla aggressività chimica, le emissioni liquide e aeriformi dovranno essere assolutamente prive di odori sgradevoli. Sempre per evitare la formazione di odori sgradevoli, eventuali rifiuti solidi di lavorazione, dovranno essere raccolti in appositi locali ed allontanati sollecitamente.

Dovranno essere inoltre evitate lavorazioni e produzioni atte a produrre rumori o vibrazioni molesti;

- b) SALVAGUARDIA DELLE CONDIZIONI IGIENICHE DELL'AMBIENTE DI LAVORO.

Nei locali di lavoro destinati alla permanenza continua degli addetti, la ventilazione dovrà essere naturale e garantita da finestrate per una superficie netta complessiva non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento, e comunque nel rispetto della legislazione vigente; soltanto per compensare la mancanza di adeguati riscontri d'aria, e non per integrare carenze di superficie di ventilazione, sono ammessi impianti di ventilazione meccanica. Tali impianti potranno peraltro essere adottati in tutti i locali in cui non é prevista la permanenza continua di persone (es.: magazzini, servizi, ed altri locali a questi assimilabili).

L'illuminazione degli ambienti destinati alla produzione dovrà essere naturale e garantire sufficienti livelli di illuminamento dei posti di lavoro.

La definizione di tali livelli, come pure di altre soglie di ammissibilità, nonché la verifica delle condizioni sub a) e b) sono di competenza degli uffici della Unità Socio Sanitaria Locale;

- c) RISPETTO E SALVAGUARDIA DELLA FRUIBILITÀ DEGLI SPAZI COMUNI.

Tutto ove possibile dovranno essere adottati ingressi pedonali alle attività produttive indipendenti dagli ingressi alle residenze e aperti direttamente sulle pubbliche vie. Gli accessi veicolari dovranno avvenire esclusivamente dagli androni carrai esistenti. Non potranno essere utilizzati a parcheggio gli spazi dei cortili a tal fine destinati, se non per un posto macchina per ogni azienda, né tantomeno potranno essere utilizzate altre aree cortilive, essendo tali spazi al servizio dei residenti.

Non potranno essere suddivisi gli spazi comuni da cancelli, cancellate ed altri ostacoli alla libera fruibilità.

Le bombole dei gas dovranno essere custodite in spazi il più possibile fuori vista ed in condizioni di sicurezza e, oltre a rispettare le norme vigenti, a tal fine dovranno essere protette da schermature compatibili con tali norme ed eseguite con criteri coerenti con le caratteristiche ambientali e funzionali delle aree;

- d) RISPETTO E SALVAGUARDIA DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI DEGLI SPAZI.

Parziali rifacimenti e sistemazioni degli edifici destinati ad ospitare attività produttive non devono costituire deturpazione delle facciate né degli spazi interni ed esterni. In particolare a questo criterio dovrà adeguarsi l'apposizione di targhe ed insegne. Per ragioni di decoro urbano, il Sindaco potrà intervenire per ordinare i più opportuni provvedimenti da prendere per conseguire il rispetto di questo criterio.

- e) RISPETTO E SALVAGUARDIA DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E STRUTTURALI DEGLI EDIFICI.

Sono in particolare escluse le demolizioni totali di muri portanti finalizzate alla realizzazione di maggiori superfici utili.

È altresì vietata l'apertura di grandi finestrate finalizzate alla realizzazione delle condizioni di illuminamento, quando tale apertura va in contrasto con le qualità architettoniche e tipologiche del fabbricato;

- f) LIMITI DI INSEDIAMENTO E DI PERMANENZA NEL CONTESTO RESIDENZIALE.

Gli spazi di superficie utile riferiti al singolo immobile e destinabili alla permanenza e/o all'insediamento di attività produttive e gli interventi ammissibili, sono indicati dalle presenti Norme per singole aree di Piano Regolatore.

Gli insediamenti produttivi già esistenti o concessi - ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza - alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G., nel rispetto dei criteri di compatibilità sopra indicati, sono ammessi in deroga ai limiti indicati per le singole aree di Piano sino a quando permane un'attività produttiva.

Il Comune, anche attraverso convenzionamento, può consentire la rilocalizzazione degli stessi in immobili che presentino la disponibilità di spazi per la specifica destinazione d'uso o ne promuove la rilocalizzazione nelle aree a carattere produttivo.

I criteri di compatibilità sub a) e b) valgono, in generale, anche nelle aree a destinazione specifica.

La verifica ed il controllo delle condizioni sub c), d), e), ed f) sono di competenza degli Uffici Tecnici Comunali.

13.6.1 - AREE E FABBRICATI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI ZD1 e ZD2

La permanenza delle attività produttive esistenti è ammessa, alle condizioni di cui al precedente punto e quando l'impianto si trovi in prossimità delle urbanizzazioni primarie.

In queste aree non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso dell'esistente a favore di nuovi insediamenti operanti nel settore dei trattamenti dei rifiuti industriali o comunque considerate insalubri.

Il Sindaco può imporre, in applicazione delle Leggi vigenti e assegnando congruo termine, la realizzazione di opere tecnologiche per la totale depurazione delle acque e dei fumi di scarico, idonee a garantire, a giudizio della U.S.S.L. competente, l'eliminazione dei fumi e delle esalazioni nocive e lo scarico delle acque reflue in modo tale da evitare inquinamenti.

Le acque ad uso produttivo non possono essere captate da pozzi pubblici e privati senza specifica autorizzazione da parte del Comune che deve, prima di consentire il prelievo, esaminare lo stato delle falde acquifere in relazione ai fabbisogni di acqua per l'intero territorio comunale.

Nelle aree di cui al presente articolo, sono ammessi interventi volti al mantenimento, al potenziamento ed al riordino delle attività produttive esistenti.

A tal fine, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché quelli di completamento fino a raggiungere - compreso l'esistente - il 50% della superficie fondiaria alla luce della situazione proprietaria catastale esistente alla data dell'adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G. e al netto delle superfici da destinare a servizi e - mediante il rilascio del permesso di costruzione convenzionato (5° comma art. 49 L.R. n° 56/77) al fine di garantire l'accessibilità ai lotti - di nuovo impianto.

È comunque sempre consentita la realizzazione - una tantum - di mq. 100 di superficie utile per miglioramenti tecnologici e produttivi, anche in eccedenza al rapporto di copertura previsto, qualora - alla data di adozione del presente P.R.G.C. - risultino già utilizzate le possibilità di completamento stabilite dalle presenti norme.

L'intervento di completamento è soggetto al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima (completamenti): pari al fabbricato esistente;
- altezza massima (nuovi impianti): m. 11,00 *

* (misurati dalla quota più bassa lungo il perimetro dell'edificio dopo la sistemazione del terreno all'intradosso del solaio piano di copertura, ovvero delle travi di sostegno del solaio di copertura; per la zona ZD2 la quota 0.00 di riferimento per la sistemazione del terreno è da riportarsi a m + 1,50 sopra il piano di campagna)

- distanze dai confini: m. 5,00 (o inferiore, nel rispetto del Codice Civile, previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata registrata e trascritta);

- distanza dalle strade: m. 10,00;
o secondo diversa indicazione grafica di Piano

- distanza tra fabbricati m. 10,00;

- aree a servizi:

ai sensi dell'art. 21 L.U.R. n° 56/77 e s.m.i.;

20% della S.T. per attività artigianali;

100% della superficie lorda di pavimento per attività commerciali, di cui il 50% a parcheggi pubblici;

- abitazione custode e/o proprietario: una abitazione per un totale massimo di mq. 150 di S.U. per ogni insediamento.

Nel computo della superficie coperta saranno compresi i bassi fabbricati e le tettoie aperte, mentre non saranno computate le pensiline con sbalzo inferiore a m. 4,50 e le strutture per impianti tecnologici.

Per gli impianti esistenti negli ambiti residenziali, quando venga a cessare l'attività produttiva, il P.R.G.C. ne consente - ai sensi dell'art. 53 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i. - il riuso ai fini residenziali con i parametri urbanistici ed edilizi relativi alle zone in cui essi sono compresi.

L'attivazione degli interventi su aree artigianali o produttive confinanti con aree ad altra destinazione d'uso o zona agricola, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

13.6.2 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO ZDNI1 e ZDNI2

Sono aree appositamente individuate dal P.R.G.C. ad est e a nord del territorio comunale e limitrofe alla viabilità di scorrimento e destinate a nuove attività produttive artigianali la cui attuazione é subordinata alla formazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.).

Questi strumenti potranno essere anche attuati per parti, purché questi siano opportunamente correlati fra di loro e che preliminarmente alla formazione del P.E.C. venga richiesto specifico parere alla Civica Amministrazione circa l'assetto viario delle singole aree a S.U.E..

Sono consentite destinazione d'uso artigianale e commerciale, nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 50%
- altezza massima alla gronda: m. 10,00;
(o superiori per accertate esigenze di produzione)
- distanze dai confini: m. 5,00 (o inferiore, nel rispetto del Codice Civile, previo
assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto
pubblico o scrittura privata registrata e trascritta);
- distanza dalle strade: (interne al S.U.E.), m. 5,00;
(dalle altre), m. 10,00;
o secondo le indicazioni grafiche di Piano;
- accessi stradali: esclusivamente tramite adeguamenti della viabilità esistente;
- distanza tra fabbricati: m. 10,00;

- aree a servizi: ai sensi dell'art. 21 L.U.R. n° 56/77 e s.m.i.;
20% della S.T. per attività artigianali;
100% della superficie lorda di pavimento per
attività commerciali, di cui il 50% a parcheggi pubblici;
- abitazione custode e/o proprietario: una abitazione per un totale massimo di mq. 150 di S.U. utili
per ogni insediamento.

In fregio alle strade pedonali e veicolari interne, in sede di formazione di S.U.E., dovrà essere prevista la piantumazione di alberi ad alto fusto internamente al lotto in attuazione - sul lato recinzione - mentre esternamente alla stessa, dovranno essere realizzati i marciapiedi.

L'attivazione degli interventi su aree artigianali o produttive confinanti con aree ad altra destinazione d'uso o zona agricola, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

L'attivazione degli interventi sulle aree produttive di nuovo impianto isolate, non contigue ad altre aree produttive sono da attuarsi previa approvazione di SUE che prevede accessi unici dalla Viabilità primaria, tipologie costruttive consone alla zona circostante evitando ogni struttura prefabbricata e inserendo apposite mascherature tipologiche per la mitigazione e minimizzazione dell'impatto ambientale sull'area con un'analisi condotta in modo analitico e puntuale su un intorno significativo della zona circostante considerando, in riferimento alle singole previsioni, gli impatti positivi e negativi derivanti dall'attuazione degli interventi e che indirizzino le scelte progettuali (cfr. art. 20 della LR 56/77 e Circ. PGR 13.01.2003, n.1 PET)

13.7 - AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA E

Sono le parti del territorio destinate all'esercizio dell'attività agricola e di trasformazione dei prodotti agricoli.

In tale aree sono ammesse:

- attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie bassi fabbricati);

- impianti di modeste dimensioni, correlati all'entità della produzione dell'azienda agricola atti a permettere la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione del prodotto sempre che gli stessi non risultino molesti e siano ubicati nell'ambito dei centri aziendali esistenti o di nuova formazione;

- la residenza rurale, e pertanto l'abitazione della famiglia del coltivatore diretto o dell'imprenditore a titolo principale, del dirigente, del custode, a seconda del tipo di conduzione praticata nell'azienda agricola;

- tutte le attività che non contrastano con gli interessi dell'agricoltura, quali le coltivazioni intensive di essenze legnose da destinare all'industria, i vivai di fiori e di essenze ornamentali e simili ecc..

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive di cava e trasformazione incompatibili con la destinazione agricola. Nell'area produttiva agricola sono ammessi i seguenti interventi:

A) - Nelle costruzioni esistenti già destinate alla residenza agricola sono ammesse la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il risanamento ed il restauro conservativo, la ristrutturazione edilizia nonché l'ampliamento sia attraverso l'uso dei corpi di fabbrica esistenti, sia realizzando volumetrie aggiunte al di fuori della sagoma esistente; é ammessa altresì la demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti, anche accorpando le cubature di più edifici demoliti, originariamente costituenti un complesso unitario.

Il volume complessivo destinato alla residenza agricola non potrà tuttavia superare il limite di 1.000 mc. per azienda con il limite di 500 mc. per nucleo familiare avente caratteristiche di imprenditore agricolo a titolo principale.

Negli edifici esistenti destinati alle funzioni agricole, quali stalle, magazzini, tettoie, silos, e similari vengono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, completamento, con possibilità di raggiungere complessivamente nell'area di intervento la superficie massima di copertura di 1/3 della superficie fondiaria direttamente asservita, ed inoltre demolizione e demolizione con ricostruzione in misura pari a quella esistente con possibilità di accorpamento e di traslazione delle nuove costruzioni nel rispetto delle distanze dai confini e dagli altri fabbricati.

“Le volumetrie aggiuntive possono essere realizzate solo in assenza di strutture o volumetrie da recuperare. Gli eventuali interventi di ampliamento e di ricostruzione dovranno garantire in particolare il corretto inserimento ambientale nel contesto, individuando e salvaguardando le tipologie costruttive aventi caratteristiche di tipicità e di interesse documentario

B) - È ammessa l'esecuzione di nuove costruzioni in conformità alle destinazioni d'uso di zona nel rispetto delle norme che seguono.

Il permesso di costruzione per l'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature agricole può essere ottenuta dagli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 09/05/1975, n° 153 e 10/05/1976, n° 352 e delle leggi regionali 12/05/1975, n° 27 e 23/08/1982, n°18.

Sono fatte salve le definizioni del soggetto Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) di cui al D.L.N. 99 del 29/3/2004. Il rilascio del permesso di costruzione é comunque subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 25 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e s.m.i. comma 3° e seguenti ed inoltre alla dimostrazione, con apposita relazione, sullo stato di fatto e sui programmi di sviluppo, della consistenza dei fondi dell'azienda agricola, della reale necessità di nuove costruzioni in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze abitative del nucleo familiare conduttore.

Gli indici di edificabilità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- | | |
|--|-----------------|
| a) terreni a colture protette in serre fisse: | mc. 0,06 / mq.; |
| b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: | mc. 0,05 / mq.; |
| c) terreni a colture legnose specializzate: | mc. 0,03 / mq.; |
| d) terreni a seminativa ed a prato: | mc. 0,02 / mq.; |
| e) terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole, in misura inferiore a 5 Ha per azienda: | mc. 0,01 / mq.; |
| f) terreni a pascolo e prato - pascolo di aziende silvo - pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda: | mc. 0,001 / mq. |

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente é computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti.

L'attestazione comprovante il tipo di coltura in atto, dovrà essere fornita dal proprietario o dal richiedente avente titolo.

La costruzione dei nuovi edifici diversi dalla residenza e necessari al regolare svolgimento dell'attività agricola quali stalle, magazzini, silos, depositi, ecc., è subordinata al rispetto del rapporto massimo di copertura della superficie direttamente asservita all'intervento pari a 1/3.

È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti che compongono l'azienda, anche non contigui.

Nelle aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi su area ricadente nel territorio comunale, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1.000 mc. con il limite di 500 mc. per nucleo familiare avente caratteristiche di imprenditore agricolo a titolo principale.

La possibilità di usufruire a fini edificatori anche degli appezzamenti agricoli non contigui è subordinata alla predisposizione dell'atto di vincolo di tale aree, all'edificazione in questione, atto da registrare e trascrivere nei registri immobiliari.

Tutte le aree, la cui capacità edificatoria è stata utilizzata sono individuate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione dal Comune.

Il Sindaco, in sede di rilascio del permesso di costruzione, verifica gli indici di edificabilità relativi ai vari appezzamenti asserviti che concorrono alla formazione della volumetria, riferiti alle colture in atto.

Nelle strutture esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. è sempre ammesso - "una tantum" - un incremento della superficie coperta pari al 20% dell'esistente, nel rispetto del Codice Civile per quanto attiene alle distanze, 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.

È consentita la realizzazione delle stalle di tipo industriale alle seguenti distanze:

- dal confine dell'area agricola alle aree residenziali: m. 400;

- dalle case sparse di abitazione e dagli edifici aventi

destinazione d'uso impropria rispetto a quella agricola: m. 100;

- dalla residenza del proprietario o del conduttore: m. 20;

(distanze inferiori, potranno essere concesse mediante la stipula di atto legale di consenso o impegno con i confinanti).

In ogni caso, può essere richiesta dal Sindaco, in fase di rilascio permesso di costruzione, la creazione di cortine verdi composte da alberi di medio e alto fusto tra le aree residenziali e le stalle di nuovo impianto.

Negli edifici esistenti nelle aree agricole, non destinati all'agricoltura né alla residenza rurale, e negli edifici rurali abbandonati nell'ambito delle zone agricole - o successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale - sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e la demolizione con ricostruzione delle volumetrie demolite anche con diversa nuova disposizione planimetrica.

Qualora gli edifici non siano dotati di rustici, è consentito l'ampliamento del 20% della superficie lorda residenziale - una tantum - anche all'esterno della volumetria esistente e comunque sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'esistente. Per questi edifici è inoltre sempre consentita la realizzazione di boxes - auto dimensionati ai sensi della Legge n° 122/89.

Negli edifici a destinazione agricola é consentito il mutamento della destinazione da agricola a residenziale, ad attività per il tempo libero e attività turistico - ricettive, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore a norma del 10° comma dell'art. 25 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e s.m.i., nonché nel caso di cui al comma che precede.

Nelle aree agricole é fatto divieto - in assenza del permesso di costruzione a procedere a spianamenti o altri movimenti di terra al fine di conseguire maggiori superfici coltivabili e a realizzare recinzioni se non relativamente alle aree di stretta pertinenza dei fabbricati esistenti o in progetto e sui lotti destinati a colture specializzate ove potranno essere eseguite esclusivamente con rete metallica supportata da sostegni in legno o ferro direttamente infissi nel terreno.

È inoltre concessa, per il ricovero dei mezzi agricoli e solo sui fondi a colture specializzate di superficie non inferiore a mq. 1.000, la realizzazione di piccoli manufatti in muratura con copertura a falde e rivestimenti in coppi nella misura massima di m. 2,50 x 3,00 con un'altezza massima alla gronda più alta pari a m. 3,00 e comunque secondo le indicazioni progettuali fornite dall'U.T. Comunale.

Nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 36 della L.R. 22/02/1977 n° 15; per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesto il permesso di costruzione che verrà rilasciata a titolo oneroso.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere il permesso di costruzione oneroso la prosecuzione di utilizzazione dell'abitazione da parte di aventi causa del concessionario nella ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario nella ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e dei suoi familiari nelle ipotesi di cui alla lettera b). Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione gli interventi previsti dalle lettere d), e), f), dell'art. 9 della Legge 28/01/1977 n° 10.

Tutte le presenti norme devono essere comunque integrate dalle disposizioni igienico - edilizie contenute negli appositi regolamenti.

Al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio in zona agricola si vieta l'uso di materiali di copertura, rivestimenti, recinzioni degli edifici in contrasto con l'ambiente.

L'Amministrazione Comunale si riserva di definire l'ammissibilità dei materiali caso per caso, in riferimento alla tipologia prevalente nella zona nel rispetto dell'art. 25 L.R. 56/77 s.m.e.i.

Con riferimento al territorio collinare e in relazione ai versanti definiti con valori di acclività superiori a una pendenza superiore al 20% che presentino quindi settori di vulnerabilità si prevede che nell'attuazione delle pratiche agronomiche vengano evitati peggioramenti delle condizioni di stabilità.

Sono pertanto in generale da evitare in tali aree le arature profonde o a ritocchino che costituiscono elemento di consistente modificazione dell'assetto preesistente dei luoghi fatte salve le specificazioni del Regolamento di Polizia rurale.

La costruzione di attrezzature a servizio delle attività agricole con utilizzo delle tipologie a "capannone" dovranno porre particolare attenzione all'inserimento nel contesto in particolare per quanto riguarda il paesaggio collinare.

All'atto del permesso di costruire in tali casi potranno essere prescritti interventi di mitigazione relativi a :

- *Coperture dei fronti con rampicanti idonei;*
- *Messa a dimora di cartine a verde con siepi ed alberatura;*
- *Realizzazione di rilevati in terra integrati con le fasce di vegetazione;*
- *Trattamento delle facciate con colorazioni in accordo con le tonalità naturali prevalenti dell'intorno ritenuto tipico;*
- *Le coperture dovranno essere a falde con pendenza assimilabili a quella delle tipologie edilizie tipiche della zona;*
- *Coperture piane potranno essere ammesse solo con l'utilizzo di tetto-giardino;*
- *Le costruzioni dovranno prevedere l'articolazione in volumi Edilizi con altezze e tipologie differenziate evitando le masse volumetriche troppo regolari e troppo assimilabili alle costruzioni delle aree industriali.*

Nelle aree agricole non urbanizzate per i corsi d'acqua minori e in generale per tutti gli elementi della rete di convogliamento e deflusso delle acque superficiali sono da limitare, a casi dimostrati di estrema necessità connesse con la conduzione dei fondi, le coperture superficiali anche mediante intubamento di alcune sezioni.

Le opere di attraversamento stradale dei suddetti corsi d'acqua dovranno essere realizzate in maniera tale da non ridurre la sezione di deflusso a monte dell'opera.

I progetti relativi a tali opere andranno accompagnate da idonee verifiche di compatibilità idraulica e geomorfologica.

Per tutti i corsi d'acqua compresi quelli arginati presenti nel territorio urbanizzato e urbanizzando, deve essere garantita la percorribilità pedonale e veicolare delle sponde al fine di garantire l'ispezionabilità e la manutenzione .

I permessi di costruzione per le nuove edificazioni, sia per residenza che per attrezzature nelle aree agricole, dovranno in ogni caso soddisfare i seguenti requisiti in materia di infrastrutture primarie:

- Lo scarico delle acque bianche e nere dovrà avvenire tramite idonea rete fognaria o in alternativa dovrà essere garantita la realizzazione di idonei sistemi di smaltimento conformi alle normative igieniche vigenti e compatibili con le caratteristiche geomorfologiche del territorio circostante.

- Dovrà essere garantita l'autonomo approvvigionamento idrico di acquedotto pubblico o in alternativa da privato accompagnato da certificazione sulla potabilità

- Dovrà essere assicurata l'autonoma accessibilità veicolare e pedonale da viabilità pubblica e privata. Nel caso di apertura di nuova strada o di adeguamento di quelle esistenti, dovrà essere verificata con apposito studio di impatto ambientale e geomorfologico la compatibilità dell'intervento con il contesto territoriale, fatte salve le esigenze di salvaguardia dei caratteri tipici del territorio collinare, delle sue coltivazioni caratterizzanti e degli elementi vegetali di pregio.

Nelle aree agricole potranno essere realizzate impianti sportivi privati (piscine, campi da tennis, ecc), finalizzati ad attività da svolgersi all'aperto e con dotazione di attrezzature di stretta pertinenza, e unicamente connesse con la pratica sportiva con esclusione di quelle che assumono importanza prevalente. Tale iniziative possono avvenire in Permesso di costruire se poste al servizio di edifici esistenti, ed in ogni caso devono essere garantiti i requisiti di autonoma dotazione infrastrutturale e di corretto inserimento ambientale e in cui sia garantita l'accessibilità pubblica al lotto.

Si ammettono esclusivamente gli interventi funzionalmente collegati con gli edifici esistenti, ricomprendendo in essi sia la residenza, che l'agriturismo. Il Comune può richiedere la formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato nel caso in cui lo richiedano esigenze di inserimento ambientale, di dotazione infrastrutturale e di interesse collettivo alla formazione degli impianti.

Per quanto riguarda interventi nel territorio extraurbano agricolo sono da perseguire oltre agli obiettivi prioritari richiamati dalla L.R. 56/77 all'art. 25 1° comma, anche la salvaguardia degli equilibrati rapporti instaurati con l'ambiente naturale dalla tradizione tipologica-edilizia locale.

Non sono quindi ammessi interventi che alterino gli assetti preesistenti sotto il profilo tipologico-compositivo.

A tal fine i progetti d'intervento di recupero, di ampliamento e di nuova edificazione, devono essere corredati da esauriente documentazione sullo stato di fatto dei luoghi, consistenti in rilievi topografici planoaltimetrici a curve di livello e da fotografie riprese da tutti di punti di vista dai quali possa essere individuato l'intorno unitario ambientale del sito interessato.

Oltre alle cautele e alle prescrizioni esecutive indicate nelle presenti norme per gli interventi in aree di interesse storico-ambientale, di devono rispettare le seguenti prescrizioni tipologico-compositive:

a) i volumi d'inviluppo degli edifici devono essere scelti tra le forme geometriche più semplici avendo come riferimento la tipologia edilizia a stecca descritta nelle schede di riferimento delle presenti norme.

I nuovi volumi devono essere disposti in modo da completare o comunque rispettare la trama del tessuto originale, in continuità con i arapporti compositivi riconosciuti come tipici.

Sono vietati in particolare piani "a pilotis", coperture con pendenze nettamente superiori a quelle tipiche del luogo, l'uso di materiali da costruzioni nettamente contrastanti sul contesto ambientale.

b) per le facciate e le coperture e i balconi sono applicabili le seguenti prescrizioni:

*- le **facciate** degli edifici verso spazi pubblici e privati devono integrarsi per dimensione, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture, con le edificazioni poste in adiacenza o all'intorno ambientale se di riconosciuto valore, con tutela e ripristino di quelle originarie se tipiche dell'intorno ambientale. Precise prescrizioni sono inoltre contenute nelle schede allegate.*

*- le **coperture** sono di norma a falde in coppi alla piemontese con esclusione di laminati plastici, lamiere ondulate o simili e dovranno accordarsi come forma, pendenza, ecc. a quelle degli edifici di carattere storico-artistico, ambientale o documentario posti in adiacenza o nell'intorno. In assenza di più precisi riferimenti, gli sporti delle coperture devono di norma essere realizzati con*

orditura in vista in legno, con esclusione di ogni contraffazione stilistica; il canale di gronda deve essere in lamiera rame, di sagoma usuale, aggettante ed in vista rispetto al cornicione;

- i balconi sono da realizzarsi in lastra di pietra o solettine in cemento armato con spessore non superiore a cm. 12, su mensole con ringhiere di ferro a semplici bacchette diritte con correnti in ferro piatto.

c) le aperture per porte e finestre esterne degli edifici, destinati ad abitazione, devono essere di norma proporzionate secondo moduli rettangolari di altezza nei rapporti minimi 2,5: 1, per le porte, e 1,5 :1, per le finestre. I serramenti dovranno essere preferibilmente in legno o metallo verniciato con protezione scuri pieni o persiane a battente.

d) archi, archetti e sistemi archivoltati in genere devono essere evitati negli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione laddove non svolgano specifica funzione portante e non siano espressamente richiesti per completare o ricucire partiture od elementi costruttivi originali. Il tamponamento di vecchi fienili o loggiati o porticati a luci archivoltate, laddove ammissibili per nuove destinazioni d'uso, anche in applicazione della L.R. n. 9 del 29/04/2003, deve essere operato in modo che risulti possibile una chiara lettura delle linee architettoniche originarie.

e) le recinzioni devono preferibilmente essere realizzate "a giorno" e creare il minor ingombro, soprattutto il minor richiamo visivo possibile.

In particolare, sono ammesse recinzioni in verde a siepe con o senza maglie metalliche incorporate, a semplice rete metallica stampata, stirata, o plastificata.

f) La definizione delle tipologie costituisce elemento di riferimento che deve essere riconosciuto e rappresentato negli elaborati di progetto relativi a tutti gli interventi, riconoscendo altresì le eventuali evoluzioni ed aggregazioni, consentendo una chiara lettura dei corpi edilizi principali e secondari e delle aree di pertinenza relative. Sono consentite aggiunte o modificazioni delle strutture riconosciute come tipiche, solo con interventi che costituiscano completamento tipologico secondo le aggregazioni contenute negli schemi descrittivi delle presenti N.T.A

Negli interventi di ampliamento e sopraelevazione con modifiche volumetriche e della sagoma preesistente, devono prioritariamente essere utilizzati i riferimenti tipologici, a partire dal rapporto di evoluzione fra le tipologie più elementari a quelle più complesse; devono essere inoltre utilizzati i riferimenti di cui alle variazioni tipologiche consolidate come evidenziato nella schedatura esemplificativa, evitando la formazione di elementi aggiunti che costituiscono contrasto con il contesto riconosciuto come tipico prevalente.

Le aggiunte di tettoie e porticati ad 1 solo piano fuori terra, per edifici esistenti di tipologia ancora riconoscibile, sono consentite solo fino ad un massimo di mq 5 di superficie coperta, ed essi non dovranno comunque costituire emergenza visiva rispetto alla tipologia principale, utilizzando tecniche costruttive e materiali di semplice disegno.

Le seguenti schede costituiscono riferimento in ordine alla definizione delle tipologie, delle varianti tipologiche consolidate, dei riferimenti architettonici e costruttivi.

In tali schede , viene indicato un livello sintetico di protezione (1) che riguarda i fabbricati e i relativi singoli elementi che sono prioritariamente da tutelare in quanto contengono caratteristiche tipiche dell'ambiente costruito o comunque interessanti per la sua valorizzazione complessiva.

In termini tipologici il livello di protezione (1) è riferito a quelle ancora riconoscibili come prevalenza di origine rurale (stecca piccola o grande, corpi legati, corpi separati, tendenza alla corte) così come anche riscontrabili da rilievi dello stato di fatto, che potranno essere valutati dalla C.E. in sede di ciascuno dei singoli progetti edilizi.

I seguenti riferimenti schematici alle tipologie di cui al presente articolo e alle singole "varianti tipologiche consolidate" sono obbligatoriamente da utilizzarsi per le ricostruzioni e sono consigliate per le nuove costruzioni di edifici , in area agricola e nei nuclei rurali.

In ogni caso la C.E. può imporre prescrizioni di tale tipo anche in modo prevalente rispetto alle condizioni parametriche poste dal PRG per tutti i tipi di intervento in area agricola .

Nelle zone agricole potranno essere ulteriormente specificate le norme riguardanti tutti gli interventi di recupero degli insediamenti esistenti e di nuova costruzione di residenza ed attrezzature al servizio delle attività ammesse, mediante la formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera zona extraurbana .

In tale Piano, oltre agli elementi di cui agli schemi contenuti nelle presenti N.T.A. dovranno essere in particolare definiti e normati;

- *gli elementi "percettivi" del paesaggio agrario*
- *le specificità di carattere ambientale, storico e morfologico*
- *la definizione puntuale degli elementi vegetazionali con particolari riferimenti alle aree boscate, e ai corridoi ecologici lungo il sistema idrografico minore.*

13.7.1 - AREA AGRICOLA A VINCOLO SPECIALE DI TUTELA IDROGEOLOGICA

Nella zona cartograficamente individuata con la sigla E*, corrispondente ai territori delle Fasce A e B come definite dal P.S.F.F., non edificate ed esterne al perimetro del centro abitato è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale; lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione e secondo le prescrizioni del P.S.F.F.

E' comunque ammessa la realizzazione di recinzioni a giorno.

Valgono le prescrizioni di carattere geologico ed idrogeologico di cui all'art. 12 delle presenti N.T.A"

13.8 - AREE DI INTERESSE PAESISTICO - AMBIENTALE ZA1, ZA2

All'interno del Comune di Castelnuovo Belbo non esistono, allo stato attuale, aree vincolate ai sensi della Legge 1497/39.

Il P.R.G.C. definisce di interesse paesistico ambientale le aree individuate, in cartografia con le sigle Za 1 e Za 2 all'interno delle quali non sono ammessi nuovi insediamenti; si ammettono interventi di

ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo ed opere di urbanizzazione previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali.

E' consentita la ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento "una tantum" della superficie utile esistente non superiore a 25 mq, esclusivamente per interventi di miglioramento igienico - funzionale, *tale ampliamento deve essere realizzato all'interno delle sagome esistenti e/o comunque comportare miglioramento dei fronti e degli elementi architettonici caratterizzanti, anche con eliminazione e/o riordino delle eventuali superfetazioni. Deve essere in ogni caso evitata la compromissione dei fronti principali da tutelare*

In dette aree é vietata l'alterazione dei luoghi in riferimento alle connotazioni naturali e paesaggistiche, pertanto dovrà essere mantenuto l'impianto arboreo ed arbustivo esistente.

Nel territorio comunale il PRG (TAV.U8A) individua inoltre le aree definite come "prevalentemente boschive" ai sensi per i fini di cui all' DL n°490/99 e ai sensi della lettera g dell'art 142 del D.L.vo 22/01/2004 n. 42 e dell'art. 2 del D.L.vo 18/05/2001 n. 227.

Tali aree sono da considerarsi indicative e non esaustive in relazione alle modificazioni naturali o antropiche e possono quindi essere oggetto di nuova individuazione o di precisazione cartografica con specifico provvedimento.

Ai sensi della lettera g) dell'art. 142 del DL.vo 22/01/2004 n. 42, tutti i territori coperti da foreste e da boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento così come definiti dall'art. 2 commi 2 e 6 del D.L.vo 18/05/2001 n. 227, sono sottoposti alle disposizioni del Tit. I parte terza del Codice dei Beni Colturale e del Paesaggio. Sulle aree con boschi di alto fusto o di rimboschimento all'interno delle zone soggette vincolo idrogeologico individuabili sulla base della definizione di bosco ai sensi dell'art. della LR. 45/89 sono normate ai sensi dell'art. 30 della LR 56/77 s.m.i. in quanto assolvono funzioni di salubrità ambientale e di difesa dei terreni, pertanto sono vietate nuove costruzioni e urbanizzazioni.

Tali aree sono inedificabili a tutti gli effetti e la loro capacità edificatoria può essere consolidata nelle aree agricole secondo gli indici relativi al tipo di coltura.

- In tali aree è vietata ogni modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale;

- sono escluse le attrezzature non strettamente indispensabili per la conduzione dei fondi rurali

- scavi e movimenti di terra necessari per l'attuazione degli interventi non possono superare l'entità complessiva di 300 mc. e devono di norma essere collegati al profilo naturale del terreno mediante raccordi di minima pendenza coperti con terreno vegetale; muri di sostegno, ove indispensabili, non dovranno in alcun punto superare l'altezza di 2 mt. dal profilo naturale del terreno ed essere opportunamente mascherati con alberature e altra vegetazione naturale. Si precisa inoltre che interventi di movimento terra di livello superiore dovranno essere oggetto di preciso progetto di escavazione e relativo piano di recupero ambientale, in conformità alla normativa vigente in materie di cave (L.R. 22.11.1978, n. 69)"

E' altresì vietato l'abbattimento e l'indebolimento di alberi di alto fusto costituenti elemento di pregio ambientale e paesaggistico, salvo motivata autorizzazione del Comune.

Fatti salvi i disposti del R.D.L. 30/12/19 n. 9267, con gli adempimenti conseguenti, sono ammessi tagli per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti, nonché i tagli di pioppi e delle altre colture industriali del legno; i tagli dei boschi con essenze diverse da quelle anzidette, devono ricevere la preventiva autorizzazione del Presidente della Regione a norma del 5° comma dell'art. 56 della L.R. 56/77, previa motivata autorizzazione del Comune a norma del 6° comma del predetto articolo.

E' ammessa l'apertura di nuove strade unicamente al servizio di attività agricole.

Il PRG (tav. U8A) individua inoltre le aree definite ai sensi dell'Art. 30 della LR 56/77s.m.i ,interessate da limitazioni e rischi di carattere geologico e geomorfologico per le quali valgono le indicazioni e le prescrizioni di cui all'Art. 12 delle presenti NTA.

13.9. AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO TS

In tali aree, identificate in cartografia di PRG, sono ammesse di norma attività connesse con l'uso del tempo libero per insediamenti sportivi, per attrezzature turistico-alberghiere in relazione alla fruizione del territorio rurale e dell'ambiente agricolo. Gli interventi in tali zone si attuano in ogni caso con le prescrizioni specifiche normative per l'ambito interessato (TS1 e TS2).

I tipi di interventi ammessi, le destinazioni, gli elementi edilizi, oltre alle prescrizioni particolari di tipo urbanistico e infrastrutturale sono così definite:

- Area destinata per attività di tempo libero, per insediamenti sportivi e per attrezzature turistico-alberghiere con possibilità di ampliamento della superficie esistente destinata all'attività sino al 100% della superficie lorda, con la verifica della superficie copribile massima del 10% del lotto fondiario.*
- L'edificazione degli interventi edilizi dovrà avvenire in connessione con gli insediamenti esistenti, e limitatamente alle parti meno acclivi, con verifica di dettaglio, di carattere geomorfologico estesa all'intera area e alle zone limitrofe*
- L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo esteso all'intera area, che contenga la verifica dell'inserimento ambientale, nel rispetto del le norme sulle caratteristiche edilizie per gli edifici delle zone agricole di cui alle presenti N.T.A..*
- Nell'ambito dello Strumento Urbanistico Esecutivo, deve essere prevista la dotazione dei servizi di standard, oltre a idoneo accesso su strada pubblica e autonomo allacciamento alle infrastrutture a rete.*
- Valgono le prescrizioni di cui alle presenti N.T.A. per le classi di rischio, come identificate nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica.*
- Ogni intervento unitario da realizzare sull'area deve rientrare in un progetto unitario di SUE che, accertata preliminarmente la legittimità delle strutture esistenti, eviti nuove edificazioni isolate, tenga conto delle tipologie e dei materiali tipici della zona agricola e elimini eventuali superfetazioni in contrasto con l'ambiente naturalistico circostante. La redazione del SUE dovrà comprendere il*

preventivo studio di compatibilità ambientale sull'intera area con un'analisi condotta in modo analitico e puntuale su un intorno significativo della zona considerando, in riferimento alle singole previsioni, gli impatti positivi e negativi derivanti dall'attuazione degli interventi e che indirizzino le scelte progettuali (cfr. art. 20 della LR. 40/98 e Circ. PGR 13/01/2003, n. 1 PET).

ART. 14 - SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

Le aree che con il presente Strumento Urbanistico Generale vengono destinate o confermate a servizi sociali e ad attrezzature a livello comunale vengono adibite agli usi atti a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione relativamente alle necessità della vita nella collettività.

Il Piano Regolatore Generale Comunale nel richiamare a questi fini i disposti dell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni dimensiona progettualmente le aree a tale scopo destinate secondo un fabbisogno di 18 m²/ab., distinguendole in:

- aree espressamente vincolate e puntualmente localizzate;
- aree espressamente vincolate, ma non puntualmente localizzate dal P.R.G.C., da dismettere in occasione dell'attuazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi nelle quantità stabilite dall'art. 21 della Legge Regionale; la loro delimitazione planimetrica ed il loro definitivo assetto saranno definiti dai singoli S.U.E.

L'edificazione nelle aree per servizi ed attrezzature sociali é soggetta al rispetto delle disposizioni di settore proprie di ogni tipo di attrezzatura, nel rispetto comunque degli arretramenti e degli allineamenti stabiliti dal Piano.

In relazione alla tipologia funzionale, ai sensi dell'Art. 21 dell'LR. 56/77 s.m.i. e alla identificazione nella cartografia di PRG, i servizi sono distinti in :

- ⓪ = Verde attrezzato
- ⓪ = Verde non attrezzato
- ⓪ = Interesse Comunale
- ⓪ = Istruzione
- ⓪ = Verde di Zona
- ⓪ = Parcheggi
- ⓪ = Aree attrezzate a parco, gioco, sport

In attesa di un eventuale ridefinizione delle fasce fluviali definite dall'Autorità di Bacino ai sensi della L. 183/89 quale Piano di Bacino del Po, le Aree SVZ9 e SP8 di località stazione sono congelate allo stato attuale e sulle stesse dovrà essere applicata la normativa della fascia di deflusso della piena "Fascia A" (art. 12.7.1 delle N.t.A.)”

In tali aree sono ammessi gli interventi necessari al funzionamento ed alla realizzazione degli edifici, delle attrezzature ed impianti conformi alle specifiche destinazioni di uso pubblico indicate dal PRG nelle schede e nelle tavole.

Nell'ambito di iniziativa pubblica o di iniziativa privata convenzionata nell'interesse pubblico, le tipologie funzionali dei servizi di cui al presente articolo possono essere meglio specificate in relazione

alle esigenze di qualità del servizio e di congruità con la morfologia territoriale, semprechè non sia alterato lo standard del PRG così come definito dalla L.R. 56/77 e s.m.i..

In relazione alla tipologia funzionale e ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 i servizi sono distinti in:

(I) aree per l'istruzione

In tali aree sono ammessi edifici, attrezzature e impianti relativi ad asili nido, scuola materna, scuola elementare, ecc. e relative attività connesse integrative e pertinenziali.

(IC) aree per attrezzature sociali di interesse comune

Sono ammesse attrezzature amministrative, partecipative, culturali e sociali, assistenziali, ricreative, sanitarie, nonché gli edifici per il culto e relative aree di pertinenza; attrezzature ed aree di iniziativa pubblica o convenzionati con l'Ente Pubblico.

In generale tali aree sono edificabili secondo le esigenze proprie del servizio e nel rispetto delle normative di settore.

In assenza di prescrizioni specifiche esse potranno essere edificate nei limiti del 50% della superficie coperta del lotto libero.

(Va) (Vna) (Vz) (Is) Aree che possono ulteriormente distinguersi in:

Aree per il verde attrezzato, il gioco, il riposo

Sono aree di limitata estensione, destinate al gioco per bambini, a giardino pubblico e per l'impiego sociale del tempo libero; in tali aree sono ammessi unicamente attrezzature mobili in forma precaria, quali chioschi o posti di ristoro, attrezzature per il gioco dei bambini, giochi di bocce per gli anziani. Almeno il 50% di dette superfici deve essere tenuto a verde ed alberato.

Aree per il verde non attrezzato

Negli spazi pubblici destinati a verde non attrezzato sono consentite unicamente sistemazioni a verde con eventuale piantumazioni di alberature di alto fusto di essenze forti, tipiche della zona, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti.

Aree attrezzate a parco, gioco, sport

Destinate ad attrezzature per attività sportive (campi di calcio, tennis, palestre, piscine, ecc.)

Devono essere dotate di parcheggi, anche al loro interno, in misura massima del 10% della superficie totale; in tali aree almeno il 30% della superficie deve essere tenuta a prato alberato.

In tutte le aree, le recinzioni sono ammesse esclusivamente in forma di siepi vive di altezza massima due metri, con eventuale rete metallica interposta su paletti, senza zoccolature, oppure con inferriate metalliche verniciate e di semplice disegno.

Nelle aree di tali categoria idonee per dimensioni e tipo di utilizzazione è ammessa la formazione di parchi urbani attrezzati.

In tal caso è consentita l'installazione in tali aree di attrezzature anche a carattere temporaneo per la sosta ed il ristoro (chioschi, depositi materiali, servizi igienici , ecc.) con altezza massima di mt.3.00.

Nelle aree è ammesso l'esercizio di attività sportive e ricreative di iniziative private convenzionate con l'uso pubblico, nel rispetto delle caratteristiche e degli obiettivi di tali aree.

Sono fatte salve diverse e più specifiche esigenze di settore da prevedersi all'interno di Piani tecnici Esecutivi ai sensi dell'art. 47 della L.R. 56/77 e s.m.i.

(P)) Aree per il parcheggio pubblico

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato e di completamento di aree per il parcheggio pubblico.

I parcheggi dovranno di norma essere ricavati al livello stradale senza la realizzazione di costruzioni di nessun genere.

In sede di opportuna convenzione con interventi di iniziativa privata o in Piano Tecnico Esecutivo, le superfici per parcheggi pubblici possono essere dislocate su più livelli entro e/o fuori terra, anche ai fini della formazione e/o maggior fruizione delle aree per altri tipi di servizi.

ART. 15 - - LA RETE DELLE PRINCIPALI VIE DI COMUNICAZIONE

15.1 - TRACCIATI

La progettazione di nuove strade e/o strutture viarie devono tener conto delle caratteristiche dimensionali previste per le categorie del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5 novembre 2001

La planimetria del P.R.G.C. in scala 1:5.000, identificata con la sigla "U10/A", indica la rete delle principali strade aperte al pubblico transito.

I tracciati delle principali strade sono suddivisi secondo la definizione e classificazione delle strade, ai sensi dell'art. 2 D.L. 30/04/1992 n° 285, nei seguenti tipi:

- a) strade extraurbane secondarie di tipo C;
- b) strade locali di tipo F.

Il P.R.G.C. indica infrastrutture relative ai punti a), b), oltre ai tracciati che a livello locale assolvono la funzione di raccordo fra i tracciati esistenti maggiormente significativi e i tracciati di distribuzione interna.

In sede di Piani esecutivi non saranno ammesse, nelle nuove zone di espansione, strade di sezione utile minima inferiore a m.5,00 con marciapiedi laterali su ambo i lati di m 1,50.

Per sedi a confini con aree a destinazione agricola il marciapiede può essere limitato ad un solo lato. Le strade cieche debbono terminare con piazzola di ritorno nella quale sia inscrivibile un cerchio di m 12 di diametro, se inferiore a m 100 di lunghezza.

Per lunghezza superiore la C.I.E. prescriverà idonee soluzioni.

La Pubblica Amministrazione, con apposito Regolamento, preciserà le caratteristiche costruttive per le sedi viabili pedonali e di sosta.

Le sedi viabili private esistenti possono mantenere le caratteristiche dimensionali e costruttive preesistenti solo se non vengono ulteriormente gravate di servitù d'accesso a nuove costruzioni.

In sede di rilascio di concessioni od autorizzazioni l'Amministrazione Comunale può discrezionalmente richiedere adeguamenti o sistemazioni delle sedi viarie pubbliche ed asservite ad uso pubblico, nel rispetto delle previsioni di P.R.G.C., o per conseguire maggiori livelli di funzionalità e sicurezza nella circolazione.

15.2 - ARRETRAMENTI

L'edificazione lungo le strade esterne alle zone edificate o edificabili avverrà nel rispetto delle distanze minime dal ciglio stradale stabilite dal D.M. 01/04/1968 n° 1404 e dal D.P.R. n° 147 del 26/04/1993 "Modificazioni ed integrazioni agli artt. 26 e 28 del D.P.R. 18/12/1992 n°495 " e ai sensi del D.P.R. 16/09/96 n° 610.

In particolare:

- a) m. 30,00 lungo le sedi di strade relative a viabilità provinciale fuori dai centri abitati;
m. 20,00 lungo le sedi di strade relative a viabilità intercomunale o comunale fuori dai centri abitati (ai sensi dell'art. 3, lettera D del D.M. 1404 e comma 2 art. 26 D.P.R. n°147 del 26/04/1993);
- b) m. 10,00 lungo le sedi di strade relative alla viabilità provinciale fuori dai centri abitati ma all'interno di zone definite dal P.R.G.C. edificabili o trasformabili, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti demolizioni integrali o negli ampliamenti.

All'interno del centro abitato, le distanze dal confine da rispettare nelle nuove costruzioni, demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade non sono stabilite dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento d'attuazione per le strade urbane di quartiere e le strade locali, ai fini della sicurezza della circolazione.

Pertanto nel caso di demolizioni e conseguenti ricostruzioni o ampliamenti fronteggianti le strade in ambito già costruito (C.S., ZR e ZB) le distanze da rispettare si limitano al mantenimento degli allineamenti con gli edifici contermini.

Nel caso di nuove costruzioni in ambito di ZB, C.S. o nelle zone di espansione, la distanza da rispettare non deve essere inferiore a m 10 dal filo stradale, distanza che può essere ridotta a m 6,00 qualora venga dimostrata l'impossibilità di osservare tale arretramento in sede di progettazione urbanistica esecutiva a causa della conformazione del lotto.

Le distanze minime per la viabilità comunale da rispettare vengono riportate nelle tabelle di zona

15.3 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le strade private soggette a servitù di pubblico transito dovranno essere sistemate, a cura e a spese dei proprietari frontisti, con carreggiate a pavimentazione permanente munite di scarichi sufficienti sistemati a regola d'arte e, se richiesti dalla Pubblica Amministrazione, complete di marciapiedi sopraelevati.

Qualora l'Amministrazione Comunale intenda accogliere apposita richiesta di dismissione scritta su carta legale da parte degli interessati, le opere di sistemazione delle arterie ed aree private soggette ad uso pubblico, possono essere assunte dal Comune, unitamente alla loro manutenzione, illuminazione e nettezza, purché gli interessati addivengano alla stipulazione con il Comune stesso di apposito atto pubblico.

Le aree destinate alla formazione delle sedi stradali, come pure le aree comprese fra il ciglio e le linee di arretramento, possono essere recintate dai proprietari solo a titolo provvisorio e nelle debite forme, in quanto suscettibili di occupazione rispettivamente per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie.

Le suddette aree, con esclusione di quelle poste in corrispondenza agli incroci e alle biforcazioni e nel rispetto delle normative vigenti possono essere utilizzate dai proprietari o previ accordi tra le parti dalle Pubbliche Amministrazioni o, sempre a titolo precario, per i seguenti scopi:

a) formazione di parcheggi pubblici in superficie conteggiabili in sede di piani esecutivi in aggiunta alle quantità già indicate dal P.R.G.C.;

b) formazione di verde privato, non conteggiabile tuttavia ai fini di quanto prescritto per tale destinazione nelle Tabelle allegate alle presenti norme;

c) tettoie aperte, pensiline per la sosta al coperto dei passeggeri che usufruiscono del trasporto pubblico;

d) chioschi e piccole attrezzature prefabbricate di uso comunque pubblico; sempre comunque nel rispetto delle prescrizioni normative vigenti.

ART. 16 - IMPIANTI PER L'EROGAZIONE DI PUBBLICI SERVIZI

Gli impianti pubblici o di interesse pubblico come indicati dall'articolo n° 4 paragrafo 5 del D.M. del 02/04/1968 per fini di utilità collettiva, come definiti dalla Circolare del Ministero dei LL. PP. 28/10/1967 n° 3210, titolo IV, paragrafo 12 ed in genere gli impianti e strutture tecniche pubbliche o di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali SIP, cabine per valvole di acquedotto, vasche od impianti di depurazione, gas, ecc., ove non contemplati come destinazione propria di zona "T" individuata nel P.R.G.C., sono ammessi in tutte le zone mediante deroga nelle forme stabilite dall'art. n° 3 della Legge 21/12/1955 n° 1357.

Il Permesso di costruzione é accordato dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale (2° comma dell'art. n° 16 Legge 06/08/1987 n° 765).

Le strutture tecniche pubbliche devono però rispettare le distanze dai confini verso terzi, dalle strade, le norme di R.E. e le seguenti prescrizioni:

- 1) per sottostazioni elettriche: ammissibili solo nelle aree destinate ad impianti produttivi e artigianali;
- 2) per le cabine elettriche, ammesse ovunque; se ricadenti in area per attività agricola la distanza del ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a m 3 sempreché, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzeraia stradale non sia inferiore a m 5;

- 3) centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione delle aree destinate a servizi sociali e attrezzature di interesse locale e generale.

Per gli edifici esistenti destinati al settore dei servizi di urbanizzazione primaria o ad altri assimilabili, gli interventi ammessi sono volti al mantenimento e conservazione del patrimonio edilizio in atto, attraverso gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, demolizione senza ricostruzione come prevista dalle presenti norme.

Gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, completamento, nuovo impianto potranno essere realizzati nel rispetto delle distanze dai confini e con i vincoli di altezze relativi alle zone in cui tali impianti insistono.

ART. 17 - NORME VARIE PER L'EDIFICAZIONE

17.1 - NORME VARIE

È vietata in linea di massima l'esecuzione di più di una costruzione su un lotto della medesima proprietà oggetto di richiesta singola del permesso di costruzione.

L'Amministrazione comunale a proprio giudizio potrà concedere singolo permesso di costruzione con oggetto di più di una costruzione quando siano verificate le seguenti condizioni:

- a) ogni singola costruzione non superi un totale di mc. 800;
- b) il complesso delle singole costruzioni non superi un totale di mc. 1.500;
- c) il lotto di terreno in oggetto sia inserito tra lotti già edificati;

d) il progetto in oggetto non comporti l'esecuzione di nuove strade pubbliche e la conseguente divisione a scopo edificatorio del terreno ma, solamente ed esplicitamente, servitù strettamente private inerenti alle costruzioni in oggetto;

e) il progetto in oggetto abbia un'unica recinzione ed un unico parcheggio con unico accesso da spazio pubblico.

f) dovrà essere verificata la capacità insediativi massima del lotto e il suo effettivo inserimento cartografico tra i lotti liberi”

Nel caso di ristrutturazioni interne di edifici (ai sensi dell'art. 3 del D.M. 05/07/1975 e dell'art. 43 della Legge n° 457 del 05/08/1978) possono essere conservate abitabili superfici con altezze nette tra solai di m. 2,70 per gli ambienti e, per i vani accessori, non inferiori a m. 2,40.

Nel caso di luce preesistente minore, l'abitabilità sarà concessa a giudizio della C.I.E. su motivate ragioni.

Nel caso di richiesta di restauro o di sistemazione di parte di edificio appartenente ad un complesso di tipo unitario, l'autorità competente potrà richiedere la presentazione di un progetto unitario esteso a tutto il complesso con l'impegno, esteso a tutti i proprietari, di adattarvisi nel caso di restauri o di sistemazioni.

Per quanto riguarda le recinzioni, all'interno del perimetro del Centro Abitato, si rimanda a quanto previsto all'art. 13.1.2 per il Centro Storico.

Per quanto riguarda gli abbaini esistenti, relativamente all'intero territorio comunale, si rimanda a quanto previsto all'art. 13.1.2 per il Centro Storico. Per quanto concerne le nuove edificazioni la realizzazione degli stessi dovrà essere compatibile con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e sottoposte a parere della C.I.E.

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza dovranno essere mantenute nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha la facoltà, con ordinanza, di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere quali rifacimento intonaci, rivestimenti, coperture, aggetti, porticati, infissi, recinzioni, pavimentazioni, giardini, aree verdi, ecc., necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Passaggi pedonali

Nelle zone indicate dal P.R.G.C. come assoggettabili a S.U.E. e riportate nell'allegata cartografia (Tav. n° U/2B, U/3B, U/4B), passaggi e/o servitù pedonali devono considerarsi vincolati in rapporto a qualsiasi intervento edilizio fino alla stesura dei Piani esecutivi.

In tale ambito, essi saranno oggetto di apposite clausole nelle relative convenzioni che ne garantiranno la sistemazione e l'uso pubblico e disciplineranno i diritti e i doveri dei privati e dell'Amministrazione in ordine della manutenzione delle opere anche accessorie (recinzioni, muri, pergole, alberature, ecc.).

Parcheggi

Ai sensi della Legge 122/89 (art. 2), ogni singolo permesso di costruzione con destinazione residenziale, oltre ai parcheggi previsti dalle presenti norme, deve provvedere all'esecuzione di un parcheggio pari a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione residenziale.

A tal fine, dette aree devono avere accesso diretto da aree di pubblico transito veicolare e devono venire approvate contestualmente all'edificio oggetto del permesso di costruzione.

In sede di eventuale piano esecutivo, lo stesso provvederà alla localizzazione dei predetti parcheggi in misura pari a quella indicata o nella misura che casi particolari dovessero indicare.

Dal calcolo di dette aree di parcheggio sono ovviamente escluse le sedi viarie di passaggio, le rampe, ecc.

Per differenti destinazioni alla residenziale, ferme restando le norme generali di cui al punto precedente, le aree destinate a parcheggio devono essere:

- a) 1 posto macchina ogni 2 addetti ad uffici (calcolando 1 addetto ogni 30 mc.);
- b) 1 posto macchina ogni 3 letti per costruzioni destinate ad attività ricettive (alberghi, motels e simili);
- c) 1 posto macchina ogni 5 posti per costruzioni destinate ad attività ricreative e culturali (cinema, teatri, sale da ballo e simili);
- d) 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per esercizi pubblici (negozi, bar, tavole calde, ristoranti, mense e simili) di portata locale;
- e) 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per insediamenti di carattere commerciale di più ampia portata (unità superiori a 400 mq.), per centri direzionali ed amministrativi.

Alberature

Le aree verdi private dovranno essere dotate di almeno un albero da alto fusto ogni 50 mq.

Alterazioni dell'ambiente e di ambito idrogeologico

Il P.R.G.C. si pone l'obiettivo di tutelare i valori e le risorse naturali e di ridurre al minimo l'alterazione dell'ambiente.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria (sterro, reinterro, accatastamento di materiali) dovrà essere preventivamente autorizzata.

È fatto comunque divieto di alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o dei corsi d'acqua superficiali.

La rimozione delle alberature esistenti sia all'interno che all'esterno dell'abitato, comunque giustificata (necessità agricole, precarietà, avvenuta maturazione) comporta la ricollocazione di nuove piantagioni.

Sono comunque soggetti a richiesta di permesso di costruzione ai sensi degli artt. 54/55 della L.R. n° 56/77:

- a) costruzioni temporanee e campeggi;
- b) discariche e rinterri per attività estrattive.

Le relative norme sono quelle contenute negli articoli citati della L.R. n° 56.

Per tutte le opere da realizzarsi ci si dovrà adeguare ai disposti del D.M. 11/3/88 n.47.

Tutti gli scavi dovranno essere prontamente inerbati o comunque protetti con idonei sistemi antierosivi.

Tutte le opere dovranno essere dotate di idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche con adeguate opere di drenaggio, in modo da non provocare ruscellamenti incontrollati o pericolosi ristagni.

Dovrà sempre essere valutato l'effetto delle impermeabilizzazioni che si verificheranno a causa delle nuove costruzioni ed assumere idonei provvedimenti.

Nelle zone inondabili non si dovranno realizzare piani interrati o seminterrati.

In fase attuativa, ogni intervento dovrà essere corredato da apposita relazione tecnica che documenti l'assenza di interferenze negative con le condizioni di deflusso della piena e di rischio idraulico per le costruzioni circostanti, oltre che per quelle in progetto.

È preferibilmente da escludere il posizionamento a piano terra di impianti tecnologici quali, ad esempio, di riscaldamento e condizionamento.

ART. 18 - VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO

18.1 - VINCOLO IDROGEOLOGICO

Il P.R.G.C. riporta il vincolo idrogeologico in vigore al momento dell'adozione delle presenti norme.

Nelle aree agricole comprese nel vincolo idrogeologico, il rilascio del permesso di costruire é subordinato all'autorizzazione del Presidente della G.R. ai sensi dell'art. 7 R.D. 3267 del 30/12/1923 e dell'art. 30 L.R. 56/77 s.m.e.i.

Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) nelle zone a bosco di alto fusto o rimboscimento incluse nelle predette zone;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di alluvioni, o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico può essere consentita l'apertura di strade soltanto al servizio di attività agro - silvo - pastorali ed estrattive, previa autorizzazione di cui all'art. 17 del R.D. n° 3267 del 30/12/1923.

Tali strade devono essere chiuse al traffico ordinario ed avere dimensioni non eccedenti (m. 3,00) all'esigenza di transito per i mezzi di servizio.

Per le aree di P.R.G.C. ricadenti all'interno del vincolo idrogeologico secondo le prescrizioni dello specifico allegato di P.R.G.C., sono ammessi interventi di nuova edificazione all'esplicita condizione che non alterino l'equilibrio idrogeologico della zona. Anche per gli edifici esistenti in tale area, si conferma la destinazione d'uso in atto e/o prevista dal P.R.G.C. al momento dell'adozione dello stesso ed ogni intervento é condizionato al rilascio del permesso di costruire da parte del Presidente della Giunta Regionale a norma dell'art. 30 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono consentiti infine gli interventi di cui all'art. 31 della L.R. n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Valgono le prescrizioni di carattere geologico ed idrogeologico di cui all'art. 12 delle presenti N.T.A

18.2 - VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DELLA LEGGE 431/85

Sono soggetti a tutela ambientale di cui alla L. 431/85 le acque pubbliche che insistano sul territorio comunale quali il Torrente Belbo ed i rivi Stampasso per cui sono previste fasce di rispetto di m. 150 (T. Belbo e Stampasso).

In tali aree gli interventi ammessi sono limitati ai tipi descritti alle lettere a), b), c), d) art. 13 L.R. 56/77 s.m.e.i.; altri interventi sono ammissibili previa ulteriore autorizzazione della Regione.

Si ammette l'esercizio di attività agricole nella forma e nei terreni entro cui sono attualmente praticate e l'eventuale recupero di aree a tali attività.

18.3 - FASCIA DI RISPETTO DELLA FERROVIA

In tutte le aree comprese nella fascia di rispetto della ferrovia (m. 30,00), fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal D.P.R. 11/07/1980 n° 753 non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni od attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Per le aree comprese nel vincolo sono consentiti gli interventi delle FF.S. e di cui alle lettere a), b), c), d) art. 13 L.R. 56/77 con il permesso di costruire purché compatibili con la normativa di piano e previo assenso “in deroga” rilasciato dai competenti uffici del Ministero dei Trasporti.

Nelle fasce di rispetto ferroviarie sono altresì prescritti, per interventi edificatori da parte di terzi, i vincoli di arretramento stabili dall'art. 27 comma 4 delle L.R. 5/12/77 n.56 e s.m.i. Si richiama inoltre la validità dell'art. 25 comma 2 della L. 17/5/85 n.210, e dell'art. 10 comma 1 della L. 11/2/81 n.17, in forza dei quali l'Ente Ferrovie dello Stato non deve richiedere il rilascio del permesso di costruire al Comune, ma deve interessare la Regione ed il Comune stesso per i prescritti accertamenti urbanistici e per le intese riguardanti la progettazione delle opere stesse. Si richiamano altresì i disposti del D.P.R. 11/7/80 n.753.

18.4 - FASCE DI RISPETTO STRADALI

A protezione della viabilità esistente e prevista e degli incroci stradali, al di fuori dei centri e dei nuclei abitati sono stabilite fasce di arretramento, l'ampiezza delle quali risulta direttamente correlata al tipo di sezione stradale corrispondente ed é evidenziata sulle cartografie di Piano.

In mancanza di specifica indicazione cartografica del P.R.G.C., le fasce di rispetto non potranno avere ampiezza inferiore a quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada, dal suo Regolamento di Attuazione e di quanto prescritto al precedente articolo 15.2. In esse é fatto divieto di procedere a nuova edificazione sia essa di tipo residenziale che produttivo, industriale, commerciale o agricolo.

Sono ammessi all'interno delle fasce di rispetto stradale, impianti per la distribuzione del carburante, ivi compresi eventuali locali per l'assistenza meccanica e di ristoro per gli utenti della strada, a condizione che non comportino intralcio alla circolazione.

Nel caso in cui la fascia di rispetto sia già interessata da edifici esistenti, nel confermare la loro destinazione d'uso il P.R.G.C. consente i seguenti interventi:

a) negli edifici residenziali non in contrasto con la destinazione di zona: la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia nonché l'ampliamento nella misura massima del 20% della volumetria esistente con un massimo di 150 mc., sul lato opposto a quello prospettante il nastro stradale.

Negli edifici residenziali in zona agricola destinati a residenza non rurale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione nel rispetto, in caso di sopraelevazione od ampliamento, delle prescrizioni sopra enunciate.

b) Per gli edifici o complessi agricoli non più funzionanti e/o abbandonati é ammesso il recupero a residenza della parte già residenziale agricola nonché dei corpi di fabbrica ad essa collegati funzionalmente, attraverso interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere eliminate le tettoie e le parti di superfetazione che prospettano verso il nastro stradale.

c) Negli edifici a complessi agricoli funzionanti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento della residenza in relazione alle esigenze di funzionalità igienica e di affollamento; tale ampliamento dovrà essere attuato con le modalità e i limiti di cui al punto a) del presente articolo.

Non è consentito l'ampliamento di strutture ed attrezzature destinate all'attività agricola.

d) Negli edifici a destinazione artigianale esistenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia con possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso nel rispetto degli standards previsti dall'art. 21 punti 2) e 3) della L.R. 56/1977 e successive modificazioni. Nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti.

È inoltre possibile, nelle fasce di rispetto stradale, costruire nuove recinzioni a giorno, ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dal ciglio stradale qualora non sia già stato precostruito un allineamento sul fronte strada; in tal caso, è ammesso raccordare tale allineamento anche a distanza inferiore.

Le suddette recinzioni dovranno avere le caratteristiche previste nel R.E.

Qualora debbano prevedersi accessi carrai, l'apertura di questi dovrà essere arretrata ad almeno m. 5,00 dal ciglio stradale e l'accesso dovrà essere opportunamente raccordato; è fatto comunque divieto di aperture di nuovi accessi oltre a quelli in atto e che il presente P.R.G. conferma nella esistente ubicazione ed altri opportunamente normati nei precedenti articoli.

La fascia di terreno compresa tra il ciglio stradale e la recinzione dovrà essere mantenuta in buon ordine e facilmente accessibile; resta in ogni caso vietato piantumare con alberi ad alto fusto ad una distanza inferiore a m. 6,00 dal ciglio stradale.

In prossimità di incroci, il Comune ha facoltà di richiedere uno smusso o un arrotondamento in misura adeguata dei due lati formanti l'angolo.

Le recinzioni permanenti e già esistenti, alla data di adozione del presente P.R.G.C., poste a distanza inferiore a m. 3,00 dal ciglio stradale e non costituenti allineamento, possono essere oggetto del solo intervento di manutenzione ordinaria.

Le recinzioni a carattere non permanente devono essere arretrate a m. 3,00 dal ciglio stradale.

Nelle fasce di rispetto stradale è consentito ricavare aree da destinare a parcheggio e sosta degli autoveicoli purché queste siano raccordate in modo organico e sicuro alla viabilità su cui gravitano le prescrizioni dettate dal Comune.

18.5 - FASCE DI RISPETTO IDROGRAFICO

Relativamente ai corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77, il P.R.G.C. individua fasce di rispetto nei confronti del Torrente Belbo di m. 25,00 dal piede esterno dell'argine nel tratto arginato e di m. 100 nel restante territorio esternamente al perimetro di centro abitato.

In tali aree non é consentita alcuna nuova edificazione; i fabbricati che ricadono in dette aree possono essere interessati solo dagli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione.

Nelle aree agricole comprese nelle fasce di rispetto sono ammesse:

- a) le opere di protezione e di assestamento idraulico delle sponde;
- b) le opere per la conservazione dello stato di natura delle coltivazioni agricole e attrezzature, sistemazioni a verde attrezzato, gioco, sport e parcheggio.

Analoghe fasce di rispetto sono individuate per i corsi d'acqua minori Rio Vallerice e Rio Stampasso.

18.6 - FASCE DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE

Per quanto riguarda la classificazione delle linee elettriche e le relative fasce di rispetto, si fa riferimento al R.D. 11/12/33 n. 1775 e al D.P.R. 21/6/68 n. 1062. e al D.P.C.P. 23/04/1992

Le norme circa le distanze legali di rispetto dai fabbricati (e viceversa) da applicare sono le seguenti:

- I conduttori delle linee di classe zero e prima (sino alla tensione nominale di 1000 V e per gli impianti di illuminazione fino a 5000V) devono essere inaccessibili dai fabbricati senza l'aiuto di mezzi speciali o senza deliberato proposito.
- I conduttori delle linee di classe seconda e terza (cioè oltre ai 1000 e 5000 V) non devono avere alcun punto a distanza dai fabbricati minore di $(3 + 0,010 V)$ m, con catenaria verticale e $(1,50 + 0,006 V)$ m, con il minimo di 2 m, con catenaria supposta inclinata di 30° sulla verticale.

Inoltre, i conduttori delle linee di classe seconda e terza nelle condizioni di cui sopra e con catenaria verticale, devono avere un'altezza non minore di 4 m su terrazzi e tetti piani.

Per le nuove costruzioni ricadenti a meno di 10 m di distanza dall'asse dell'elettrodotto dovrà essere presentata a cura del proprietario, la dimostrazione del rispetto dei vincoli predetti.

18.7 - FASCE DI RISPETTO DEL DEPURATORE

Il P.R.G.C. individua cartograficamente la presenza di un depuratore comunale; a protezione di tali opere è fissata, ai sensi della raccomandazione contenuta nelle norme tecniche della Legge 3/9/76, la fascia di rispetto di m 100 all'interno della quale è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni al di fuori di quelle destinate agli impianti medesimi.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo nonché di ristrutturazione edilizia. È consentita inoltre la realizzazione di autorimesse private dimensionate ai sensi della Legge n° 122/89 .

In cartografia di PRG sono identificati inoltre altre tipologie di impianto in progetto destinati al trattamento delle acque reflue, per i quali può essere consentita in relazione alle caratteristiche degli impianti stessi e alle condizioni morfologiche dell'intorno l'applicazione di fasce di rispetto e il

posizionamento rispetto ad edifici esistenti secondo specifiche autoorizzazioni preventivamente rilasciate da parte dell'Autoirrità sanitaria competente.

18.8 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Il P.R.G.C. prevede, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, il vincolo cimiteriale con una fascia di rispetto di m. 150 dal limite esterno di confine del muro perimetrale del Cimitero.

Nelle aree di rispetto cimiteriale é fatto divieto di procedere a nuova edificazione di qualsiasi tipo; sono consentiti interventi necessari alla realizzazione di parcheggi, aree di sosta, aree a verde pubblico attrezzato ed aree a parco nonché la conduzione delle colture dei fondi agricoli.

Negli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo nonché di ristrutturazione edilizia.

L'eventuale riduzione della fascia di rispetto dovrà essere attuata mediante la relativa procedura amministrativa definita dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 9/12/87 n. 16URE.

Le costruzioni di loculi e strutture cimiteriali saranno subordinate al rispetto degli allineamenti, delle altezze e dei materiali prescritti dallo specifico Piano Regolatore Cimiteriale ed essere preventivamente autorizzate con il permesso di costruire ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 19 - REGOLAMENTO EDILIZIO ED ALTRE NORME A CARATTERE URBANISTICO

Valgono, per quanto di competenza, le norme del Regolamento Edilizio adottato ai sensi della L.R. 19/99. Valgono in modo specifico le norme che disciplinano i "parametri ed indici edilizi ed urbanistici" che si intendono sostitutivi delle corrispondenti definizioni contenute nelle presenti N.T.A"

ART. 20 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Per quanto non previsto dalle presenti norme si applicano, poiché compatibili, le disposizioni della Legge Urbanistica Nazionale di cui alla Legge 17/08/1942 n° 1150 s.m.e.i. nonché le disposizioni di cui alla L.R. 05/12/1977 n° 56 s.m.e.i.

“Ai sensi del 4° c., art. 8, LR56/77 e smi, e del 2° comma dell'allegato A della Deliberazione del Consiglio regionale n. 384-28589 del 05.10..2004 pubblicato sul Bur n° 43 del 20/10/2004, le disposizioni del PTP della Provincia di Asti immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente, e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati, sono quelle definite al comma 3 degli articoli 12,15,21,24,25,26,28,29,30 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTP-così come sono stati integrati o modificati ex-officio dalla delibera del consiglio regionale di approvazione”.

In tutto il territorio comunale, valgono le prescrizioni di cui all'ultimo comma dell'Art.26 della L.R.56/77 s.m.i. per quanto riguarda le soglie dimensionali relative al rilascio dei Permessi di Costruzione finalizzati all'insediamento di attività commerciali al dettaglio.

Sono fatte salve comunque le normative a carattere sovracomunale del settore commerciale che modifichino o specifichino tali norme con particolare riferimento ai disposti della L.R. 28/99 e DEL.C.R. N°563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.

ART. 21 - TABELLE DI ZONA

Le tabelle recanti i parametri edificatori e le prescrizioni di ogni singola zona, allegate alle presenti N.T.A., costituiscono parte integrante e sostanziale delle norme medesime.

ART. 22 - NORME TRANSITORIE E FINALI

22.1 - DECADENZA DEI VINCOLI

I vincoli derivanti da elettrodotti, acquedotti ed altri impianti per la somministrazione di servizi, ancorché non risultanti dalle tavole di P.R.G.C., decadono con la rimozione delle cause che avevano determinato i vincoli stessi.

22.2 - MISURE DI SALVAGUADIA

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico - edilizia vigenti che risulti in contrasto sia con le presenti Norme Tecniche di Attuazione che con quanto cartograficamente previste sulle Tavole di P.R.G.C. é da questi sostituita.

Nel periodo di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni, disposizioni e norme in contrasto con il presente P.R.G.C. adottato sono sospese salvo quanto previsto dal 5° comma dell'art. 85 della L.U.R.

22.3 - DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni delle presenti norme unicamente per impianti pubblici, di uso pubblico o di interesse pubblico, con la procedura di cui alla Legge 21/12/1955 n. 1357, *anche in relazione ai contenuti della circolare P.G.R. 30/12/1999 n° 21 URE* limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie ed alla edificabilità fondiaria ed alla destinazione d'uso.

Con la procedura della Legge sopra citata, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta regionale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G.C. nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. In quest'ultima ipotesi qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio del permesso di costruire in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipulazione di una convenzione approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e contenere i vincoli cui i privati dovranno attenersi per la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.

La deroga per le attività della suddetta categoria è ammessa in tutte le zone.

La deroga, per consentire l'attività degli Enti Pubblici, in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le zone.

I parametri oggetto di possibile deroga sono il numero massimo di piani, l'altezza massima.

Nelle aree agricole é ammessa deroga alla destinazione d'uso unicamente per impianti pubblici.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con le procedure stabilite dalle vigenti leggi.

22.4 - COSTRUZIONI TEMPORANEE

Non é ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.

Le autorizzazioni e licenze edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento del permesso di costruire a norma delle leggi nazionali e regionali in vigore; la scadenza è fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere e manufatti.

Non é consentito l'uso di aree come deposito a cielo aperto di mezzi e materiali di qualsiasi genere, fuori dalle zone artigianali, fatta eccezione per depositi connessi all'attività agricola.

22.5 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. entra in vigore al momento dell'esecutività della Delibera di approvazione formulata dalla Giunta Regionale.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione generano effetti ai sensi dell'art. 58 della L.R. n° 56/77 con le seguenti eccezioni:

- per tutti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi già oggetto di convenzionamento, si applicano le disposizioni delle relative convenzioni fino alla loro scadenza; nel caso in cui, allo scadere delle suddette, i S.U.E. non risultino totalmente attuati, eventuali nuove prescrizioni edificatorie potranno essere formulate mediante varianti al P.R.G.C.;

- sono fatte salve le concessioni edilizie rilasciate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G.C.

22.6 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL PRESENTE P.R.G.C.

Per gli edifici in contrasto con le destinazioni del presente P.R.G.C., sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma subordinatamente all'assunzione di impegno per atto pubblico trascritto di rinuncie, in caso di esproprio, al maggior valore che deriva all'immobile dall'esecuzione delle opere per gli edifici che sono inseriti in zone indicate a servizi dal P.R.G.C. vigente.

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti, agricoli, industriali o artigianali in contrasto con le previsioni del P.R.G.C. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento e per il conseguente riuso degli immobili dismessi sono soggetti a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n. 56/77.

Su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extragricole ricadenti in zona agricola sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 25% della superficie di calpestio, sempre ché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà.

22.7 - VIGILANZA E SANZIONI

La vigilanza sulla corretta attuazione del P.R.G.C. e della operatività edilizia consentita e sull'uso degli immobili è esercitata dal Sindaco con il controllo partecipe di tutti i cittadini.

Le modalità d'esercizio, la casistica degli interventi di tutela e le sanzioni amministrative a fronte delle inosservanze e violazioni rilevate, sono definite nel Titolo VII della L.R. n. 56/77 e negli artt. 15, 16 e 17 della Legge 28/01/1977 n.10, qui tutti integralmente richiamati.

22.8 - VARIANTI DI ERRATA CORRIGE

Errori di battitura od altri evidentemente e chiaramente materiali di trascrizione alle presenti norme, così come approvate dalle autorità competenti, saranno soggette a varianti di "Errata corrige" da adottare esclusivamente con atto esplicito dalle autorità comunali, secondo i disposti della lettera a) dell'ottavo comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i."

ART. 23 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PER FABBRICATI DESTINATI AD AUTORIMESSE, Ø LOCALI ACCESSORI, TETTOIE.

In tutte le zone sono ammessi fabbricati destinati ad autorimesse e locali accessori, nella misura massima di mq. 25 di S.U. ogni unità immobiliare, con le seguenti prescrizioni:

A) Nelle zone CS, nelle aree frazionali, negli annuclementi rurali e nelle aree agricole sono da ottenersi di norma, mediante interventi di ristrutturazione e di riuso funzionale di fabbricati rustici esistenti, sia separati che in continuità con gli edifici residenziali secondo gli interventi ammessi ai punti a), b), c), d), dell'art. 9 delle presenti norme.

B) Gli interventi dovranno comunque essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 13.7 delle presenti norme e in particolare le aperture dovranno essere realizzate con serramento in legno e ferro ad ante di semplice disegno.

C) Fatte salve le prescrizioni dell'art. 13 punto 1 (zona C.S.), in assenza di rustici da riutilizzare, è consentita la edificazione di nuovi fabbricati, di altezza massima F.T. mt 3,00, nel rispetto delle norme suddette riguardanti i materiali, e con la osservanza rigorosa dei requisiti tipologici di cui all'art. 15 delle presenti norme. In tal caso sono comunque escluse coperture piane non praticabili, l'uso di laminati plastici, lamiere ondulate o simili.

D) Nelle zone ZB, ZR e ZA, i fabbricati ad uso autorimessa sono da ottenersi, mediante interventi di riordino, di demolizione e ricostruzione di bassi fabbricati, tettoie ed altre superfetazioni esistenti nel lotto di pertinenza degli edifici residenziali. In presenza di lotto di pertinenza totalmente libero è ammessa la nuova edificazione di fabbricati, in continuità tipologica con l'esistente, e nel rispetto dei requisiti tipologici di cui all'art. 15 delle presenti norme. L'altezza massima non potrà comunque superare i mt 3,00 F.T.

Per fabbricati di altezza max F.T. di mt 3,00 è inoltre consentita l'edificazione a confine.

Per la quantità massima di 25 mq si potrà derogare dai limiti di sup. coperta massima del lotto netto.

E) In tutte le zone ad esclusione nelle zone C.S., è ammessa l'edificazione di tettoie chiuse su massimo n. 2 lati, con superficie non superiore a 60 m² ed altezza fuori terra massima pari a 4m.

ART. 24 INSEDIAMENTI COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DI CUI AL D. LGS. 114/1998

FINALITA' ED AMBITO DI APPLICAZIONE

Il comune di Castelnuovo Belbo ha recepito, mediante D.C. n. in data , i parametri contenuti negli indirizzi e criteri regionali ai sensi dell'articolo 1, capitolo I, della deliberazione della Giunta Regionale 1 marzo 2000, n. 42 – 29532, in attuazione della L.R. 12 novembre 1999, n. 28 come integrata e modificata dalla L.R. 30 dicembre 2003, n. 37 e decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Ai fini dell'applicazione degli indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, approvati con deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999, n. 563 – 13414 come integrata e modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006, che qui si richiamano a far parte integrante e sostanziale, si prende atto che il comune di Castelnuovo Belbo è stato classificato "comune minore", come indicato nell'allegato "B" alla L.R. 28/1999 e s.m.i.

A completamento ed integrazione degli obiettivi fissati dal D. Lgs. 114/98 e dalla L.R. 28/1999 e s.m.i., mediante il recepimento di cui sopra, è stato regolamentato lo sviluppo della rete distributiva, attraverso le diverse combinazioni dell'offerta compatibile con ciascuno dei sottosistemi, tenuto anche conto della vocazione territoriale e commerciale dei luoghi, della loro fruizione da parte dei consumatori e della obbligatorietà della tutela storico-ambientale.

In particolare sono stati individuati:

- a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali con particolare riguardo agli insediamenti di medie strutture di vendita al dettaglio;
- b) i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali al fine della tutela dell'arredo urbano e dei beni artistici, culturali ed ambientali;
- c) i limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- d) i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita;
- e) la correlazione tra gli atti autorizzatori commerciali e i titoli abilitativi edilizi.

DEFINIZIONE DI SUPERFICIE DI VENDITA E CLASSIFICAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI.

Vengono qui richiamate alcune definizioni così come previste dal D. Lgs. 114/98 e dalle disposizioni regionali per una più agevole e coordinata lettura. Si rimanda, per quanto non riportato, ai testi normativi citati.

Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 114/98 e articolo 5, comma 1, D.C.R. n. 563 – 13414/99 come integrata e modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa

quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

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 la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruzione o della presentazione della denuncia di inizio attività.

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

Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma precedente, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articolo 8 e 9 del D. Lgs. 114/98 o ai sensi della legge 11/06/1971, n. 426, fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2, della D.C.R. n. 563 – 13414 come integrata e modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006.

La vendita di prodotti propri nei locali di produzione od altri adiacenti può essere effettuata da industriali e da artigiani, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. La superficie di vendita non deve superare quella prevista per gli esercizi di vicinato.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, 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. A tal fine, 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'articolo 7 del D. Lgs. 114/98 e nel quale, oltre alla 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. Il mancato rispetto dell'atto d'obbligo comporta la perdita di efficacia della comunicazione di cui all'articolo 7 sopra richiamato.

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.

La superficie di cui si tratta è da intendersi come superficie separata da pareti continue da quella di vendita, così come precedentemente definita; in quest'area l'accesso del pubblico avviene solitamente con l'assistenza di un addetto alla vendita la cui presenza non è tuttavia da intendersi indispensabile, mentre invece è indispensabile, anche ai fini sanzionatori, che nella superficie espositiva non venga svolta attività di vendita.

La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.

Non costituiscono superficie di vendita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino all'esterno del negozio sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

Si richiama la classificazione degli esercizi commerciali così come prevista dall'articolo 4 del D. Lgs. 114/98 e confermata dalla L.R. 28/99 e s.m.i.:

- esercizi di vicinato: esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.;
- medie strutture di vendita: esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 150 mq. e fino a 1.500 mq.;
- grandi strutture di vendita: esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- centro commerciale: struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione ad uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio, fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2, della D.C.R. n. 563 – 13414 come integrata e modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006. Nel centro commerciale sono ammesse solo le tipologie distributive consentite nella tabella di compatibilità territoriale di sviluppo, così come prevista all'articolo 17 delle disposizioni regionali, considerando la stessa zona di insediamento commerciale. Si rimanda, per quanto non espresso, alla definizione contenuta nell'articolo 6 della D.C.R. richiamata.

Per “stagione” si intende un periodo di tempo, anche frazionato, non inferiore a sessanta giorni e non superiore a centottanta, che può comprendere anche parte dell'anno successivo a quello nel quale ha inizio l'attività. L'apertura stagionale dell'esercizio, rimessa alla libera determinazione dell'esercente, deve essere comunicata preventivamente al Comune precisando il periodo della stessa.

Per trasferimento della gestione di un esercizio di vendita si deve intendere il trasferimento della gestione dell'intero esercizio ad altri che l'assumono in proprio.

Per requisiti professionali e morali per l'esercizio del commercio al dettaglio si intendono quelli precisati all'articolo 5 del D. Lgs. 114/98 e al capitolo 2 della deliberazione della Giunta Regionale 01/03/2000, n. 43 – 29533.

E' preposto alla gestione di un esercizio commerciale o di un relativo reparto chi viene indicato come tale al Comune dal titolare dell'attività. Alla comunicazione deve essere allegato l'atto di delega sottoscritto, in segno di accettazione, dal delegato, con firme autenticate nei modi di legge.

Per opere dell'ingegno di carattere creativo si intendono tutte le opere di grafica, pittura e scultura, di provenienza propria non classificabili come opere d'arte; proprie pubblicazioni letterarie; oggetti e quant'altro sia frutto dell'ingegno creativo del realizzatore commerciante.

L'attività prevalente svolta nell'esercizio commerciale deve essere dichiarata dal soggetto interessato e va determinata tenendo conto del fatturato annuo, quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi (come autocertificato dal legale rappresentante o titolare).

“Concentrazione” è la riunione in una nuova struttura di vendita, rispettivamente, di esercizi di vicinato, di medie o grandi strutture di vendita, di medesima titolarità all'atto della richiesta.

“Accorpamento” è l’ampliamento della superficie di una media o grande struttura di vendita mediante l’utilizzo di superfici di altri esercizi di vicinato, di altre medie o grandi strutture di vendita di medesima titolarità all’atto della richiesta.

Reimpiego del personale degli esercizi concentrati o accorpati è il reimpiego degli occupati nell’anno precedente, sia a tempo determinato che indeterminato. I lavoratori a tempo parziale sono considerati in percentuale, in rapporto al numero di ore lavorate rispetto a quelle previste nel contratto collettivo di riferimento.

ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE.

Il territorio del Comune è considerato tutto area commerciale, e gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 150 mq., potranno localizzarsi nell’ambito del territorio, subordinatamente al rispetto delle norme dettate dal P.R.G.C. sulle destinazioni delle singole aree.

Restano comunque salvaguardati gli esercizi commerciali autorizzati precedentemente all’esecutività del presente Piano.

Ai sensi dell’articolo 12 della deliberazione C.R. n. 563 – 13414 come integrata e modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006, le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, ai fini dell’applicazione della normativa regionale, individuate in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi commerciali e del rapporto con il sistema delle residenze, si distinguono in:

a) addensamenti commerciali: costituiti da porzioni del territorio urbano o extraurbano, zone percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l’una in prossimità dell’altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;

b) localizzazioni commerciali urbane non addensate ed urbano periferiche non addensate: sono singole zone di insediamento commerciale, urbane e urbano-periferiche, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale così come definito alla lettera a) ed all’articolo 13 della deliberazione regionale sopra richiamata.

ADDENSAMENTI COMMERCIALI.

Nel territorio comunale viene riconosciuto il seguente addensamento commerciale, nel rispetto dei criteri, dei parametri e delle norme di cui all’articolo 13 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i.:

A.1 Addensamento storico rilevante. Si tratta dell’ambito commerciale di antica formazione, sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi e da una buona densità residenziale.

La definizione dell’appartenenza di un esercizio all’addensamento è conseguente all’indirizzo dello stesso, con verifica della posizione dell’immobile interessato sulla documentazione cartografica.

LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI.

Le Localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1) sono le aree ubicate nel tessuto residenziale, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano; sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell’offerta nel riquadro del processo di

riqualificazione urbana. Tali aree non fanno parte degli addensamenti urbani (A.1, A.2, A.3, A.4), o delle localizzazioni L.2.

Ai sensi dell'articolo 14, comma 4, lettera a), degli indirizzi e criteri regionali vengono indicati i seguenti parametri attraverso i quali le localizzazioni L.1 sono individuabili nel comune di Castelnuovo Belbo:

<i>LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA</i>	P A R A M E T R O	COMUNI MINORI
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.1	mt. 500
NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1	X.1	500 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	J.1	mt. 500
DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	M.1	mq. 10.000

Non vengono individuate localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1) in quanto, per la morfologia del territorio non è possibile rispettare i parametri sopra riportati, neanche con le deroghe concesse.

Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate (L.2) sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano esistente o previsto dei comuni ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4. ed L.1. e che non sono intercluse tra esse. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5.

Ai sensi dell'articolo 14, comma 4, lettera b), degli indirizzi e criteri regionali vengono indicati i seguenti parametri attraverso i quali le localizzazioni L.2 sono individuabili nel comune di Castelnuovo Belbo:

<i>LOCALIZZA-ZIONE COMMERCIALE URBANO – PERIFERICA NON ADDENSATA</i>	P A R A M E T R O	ALTRI COMUNI

AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.2.	mt. 1.000
NUMEROSITÀ DEI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.2.	X.2.	500 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.2.	J.2.	mt. 500
DIMENSIONE MINIMA E MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	H.2.	MIN. mq. 5.000 MAX mq. 30.000
DISTANZA MINIMA DA ALTRO ADDENSAMENTO URBANO A.1., A.2.	W.2.	NO
DISTANZA STRADALE MINIMA DA ALTRA LOCALIZZAZIONE L.2. E DA ALTRA LOCALIZZAZIONE L.3. PREESISTENTE	D.2.	mt.1.000

Non vengono individuate le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate (L.2) in quanto, per la morfologia del territorio non è possibile rispettare i parametri sopra riportati, neanche con le deroghe concesse.

COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLO SVILUPPO

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie distributive, come classificate all'articolo 8 della D.C.R. n. 563 – 13414 come integrata e modificata dalla D.C.R. numero 59-10831 del 24 marzo 2006, è delineata inderogabilmente nella tabella relativa a comuni polo della rete primaria, allegata all'articolo 17 delle disposizioni regionali, che qui si richiama a far parte integrante e sostanziale del presente atto, assumendone i valori come vincolanti per le grandi strutture di vendita, mentre, ai fini dell'insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, si rimanda alla seguente tabella:

TABELLA 6		
TIPO DI COMUNE: COMUNI MINORI		
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI
		A.1.
VICINATO	Fino a 150	SI

M-SAM1	151-250	SI
M-SAM2	251-900	SI
M-SAM3	901-1500	NO
M-SE1	151-400	SI
M-SE2	401-900	SI
M-SE3	901-1500	NO
M-CC	151-1500	NO
G-SM1	1501-4500	NO
G-SM2	4501-7500	NO
G-SM3	7501-12000	NO
G-SM4	>12000	NO
G-SE1	1501-3500	NO
G-SE2	3501-4500	NO
G-SE3	4501-6000	NO
G-SE4	>6000	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO
G-CC2	6001-12000	NO
G-CC3	12001-18000	NO
G-CC4	>18000	NO
A1 = Addensamenti storici rilevanti		

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Le attività commerciali si dovranno svolgere nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati dai comuni ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.

Si dà atto che a seguito di ulteriori verifiche ed accertamenti, con apposito regolamento, in esecuzione dell'articolo 23, comma 2, delle disposizioni regionali, verranno eventualmente individuati tra i beni sopra richiamati anche parti del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi e attività artigianali, aventi valore storico e artistico, ubicati nell'ambito dell'addensamento commerciale A.1.

FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD RELATIVI AD INSEDIAMENTI COMMERCIALI E AD ALTRE ATTIVITÀ PRESENTI NELL'AREA

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della L.R. 56/1977 e s.m.i., come sostituito dalla legge regionale sul commercio (relativo ad attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq), fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma

3 e dei commi 4 e 6 dell'art. 25 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 come integrata dalla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006; la restante quota può essere reperita in aree private.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della L.R. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate. La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica, con una capienza superiore a 1300 posti, autorizzata ai sensi del decreto ministeriale 29 settembre 1998, n. 391 (Regolamento recante disposizioni per il rilascio di autorizzazione per l'apertura di sale cinematografiche, ai sensi dell'articolo 31 della legge 4 novembre 1965, n. 1213, e successive modificazioni), o ai sensi della legge regionale 28 dicembre 2005, n. 17 (Disciplina della diffusione dell'esercizio cinematografico del Piemonte), determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 2 pari ad 1 posto auto ogni 10 mq di superficie utile lorda di pertinenza della suddetta multisala cinematografica.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella di cui all'art. 25 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 come integrata dalla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 che viene di seguito riportata

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S - 1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S - 2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S - 4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S - 900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 dell'art. 25 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 come integrata dalla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.
(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.
(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.
N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali ubicati nell'addensamento storico rilevante A.1, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio come sopra previsti; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della L.R. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

La comunicazione di trasferimento in gestione o proprietà, per atto tra vivi od a causa di morte, di un esercizio di vendita comporta la semplice reintestazione dell'autorizzazione in caso di medie strutture o della pratica nel caso di esercizio di vicinato, senza l'onere del rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 15 della suddetta D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

a) 26 mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;

b) 28 mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e ai fini del rilascio dei permessi di costruire o della presentazione di denuncia di inizio attività. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della L.R. n. 56/1977, come modificati dalla legge regionale sul commercio, e ai commi precedenti, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 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 giugno 1959, n. 393).

VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE

Ai sensi dell'art. 27 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 l'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste all'articolo 26 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.

CONTESTUALITA' DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI.

Le condizioni per la presentazione della Denuncia di Inizio Attività (DIA) o per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'art. 26 e dall'art. 48 della L.R. 56/77 s.m.i., come riportato nel seguito.

La presentazione di DIA o il rilascio del permesso di costruire relativi all'insediamento 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. 114/1998, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq 4.000. Negli altri casi la presentazione di DIA o il rilascio del permesso di costruire sono subordinati alle norme e prescrizioni di cui ai commi seguenti.

Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra mq 4.000 e mq 8.000, la presentazione di DIA o il rilascio del permesso di costruire sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'articolo 49, quinto comma, della L.R. 56/77 e s.m.i. ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D. Lgs. 114/1998.

Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq 8.000, la presentazione di DIA o il rilascio del permesso di costruire sono subordinati a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D. Lgs. 114/1998.

Nei casi previsti dai commi sesto, settimo e ottavo dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., nella convenzione o atto di impegno unilaterale che disciplinano l'intervento sono precisate:

- 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 e grandi 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 ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a norma dell'articolo 21;
- g) le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dai citati indirizzi e criteri;
- h) i parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 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.

Nei casi di superficie lorda di pavimento superiore a mq. 4.000, nella convenzione devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione.

L'ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso, tipizzate al nono comma, comporta l'acquisizione dell'autorizzazione regionale, la revisione della convenzione o dell'atto di impegno unilaterale e dello strumento urbanistico esecutivo solo quando le variazioni superino il 10% della superficie utile lorda di pavimento originaria, salvo che, per via di successivi ampliamenti, si superino i limiti di cui ai commi settimo e ottavo dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per gli esercizi di vicinato la presentazione di DIA o il rilascio del permesso di costruire sono consentiti nel rispetto delle presenti norme.

**ALLEGATO ART. 21
TABELLE DI ZONA**

INDICE

ART. 1 FINALITA' E OBIETTIVI	Pag.	1
ART. 2 ESTENSIONE, EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE	Pag.	1
ART. 3 ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.	Pag.	1
ELABORATI DELLO STATO DI FATTO.....	Pag.	1
TAVOLE DI PIANO.....	Pag.	2
ART. 4 PERIMETRAZIONE CENTRO ABITATO ED AMBITI TERRITORIALI DEL COMUNE	Pag.	3
ART. 5 ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	Pag.	4
ART. 6 PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE	Pag.	5
ART. 7 PERMESSO DI COSTRUZIONE	Pag.	5
7.1- INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUZIONE.....	Pag.	6
7.2 - INTERVENTI NON SOGGETTI PERMESSO DI COSTRUZIONE...	Pag.	6
ART. 8 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)	Pag.	7
8.1 - PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO (P.P.E.).....	Pag.	7
8.2 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.).....	Pag.	8
8.3 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.).....	Pag.	9
8.4 - PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.d.R.).....	Pag.	9
8.5 - PIANO TECNICO ESECUTIVO DI OPERE PUBBLICHE (P.T.E.)...	Pag.	10
8.6 - PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE, IN ATTUAZIONE ART. 16, LEGGE 17/2/92, N. 179	Pag.	10
ART. 9 - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO	Pag.	11
9.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA.....	Pag.	12
9.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	Pag.	13
9.3 - RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO.....	Pag.	15
9.3.1- RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	Pag.	15
9.3.2- RESTAURO CONSERVATIVO.....	Pag.	17
9.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	Pag.	18
9.4.1- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A.....	Pag.	18
9.4.2- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B.....	Pag.	20
9.5 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	Pag.	20
9.6 - AMPLIAMENTO.....	Pag.	21
9.7 - SOPRAELEVAZIONE.....	Pag.	21
9.8 - COMPLETAMENTO.....	Pag.	21
9.9 - NUOVO IMPIANTO.....	Pag.	21
9.10 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE.....	Pag.	21
9.11 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.....	Pag.	22
9.12 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.....	Pag.	22
ART. 10 - CONDIZIONE PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI	Pag.	23
10.1 - URBANIZZAZIONI: Contributi, Esecuzione diretta....	Pag.	23
10.2 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI -		

DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI - ESPROPRIAZIONI.....	Pag.	24
ART. 11 -DEFINIZIONI.....	Pag.	25
11.3 - DEFINIZIONI EDILIZIE	Pag.	25
ART. 12 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.....	Pag.	28
12.1 Classe II.....	Pag.	29
12.1.1 Classe II a.....	Pag.	29
12.1.2 Classe II b.....	Pag.	29
12.2 Classe III.....	Pag.	30
12.2.1 Classe III a1.....	Pag.	30
12.2.2 Classe III a2	Pag.	31
12.3 Classe IIIb2.....	Pag.	31
12.3.1 Classe IIIb3.....	Pag.	32
12.4 Revisioni delle classi III in futuri piani e varianti.....	Pag.	32
12.5 Cambi di destinazione d'uso nelle aree III	Pag.	33
12.6 Prescrizioni per la realizzazione di rilevati e/o riporti.....	Pag.	33
12.7 Definizione delle Fasce Fluviali.....	Pag.	33
12.7.1 Fascia di deflusso della piena (fascia A)	Pag.	34
12.7.2 Fascia di esondazione (fascia B)	Pag.	35
12.7.3 Area di inondazione per piena catastrofica (fascia C)	Pag.	36
12.7.4 Interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico	Pag.	37
12.7.5 Indicazioni per la gestione della L.R. 45/89 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici"	Pag.	38
ART. 13 NORME PARTICOLARI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE TERRITORIALI	Pag.	39
13.1 Norme particolari per le zone residenziali di centro storico (C.S.) ...	Pag.	39
13.1.1 Norme particolari per gli edifici vincolati ai sensi L. 1089/39 s.m.e i. e per gli elementi caratteristici di facciata.....	Pag.	40
13.1.2 Particolari prescrizioni per gli interventi nell'area del centro storico....	Pag.	42
13.1.3 Destinazioni d'uso ammesse in area centro storico.....	Pag.	43
13.2 Norme per i nuclei isolati NIn.....	Pag.	44
13.3 Norme per le aree di ristrutturazione ZRn.....	Pag.	45
13.3.1 Aree di ristrutturazione soggette a limitazioni per ragioni di difesa del suolo e tutela idrogeologica	Pag.	47
13.4 Norme per le aree di completamento ZBn.....	Pag.	48
13.4.1 Zone a capacita' insediativa esaurita.....	Pag.	48
13.4.2 Aree libere di completamento a permesso di costruzione singolo ZBncs	Pag.	49
13.6 Aree a destinazione produttiva.....	Pag.	50
13.6.1 Aree e fabbricati per insediamenti produttivi esistenti ZD1 e ZD2.....	Pag.	51
13.6.2 Aree per insediamenti produttivi artigianali di nuovo impianto ZDNI1 e ZDNI2	Pag.	53
13.7 Aree a destinazione agricola E.....	Pag.	54
13.7.1 Area agricola a vincolo speciale di tutela idrogeologica.....	Pag.	61
13.8 Aree di interesse paesistico - ambientale ZA1, ZA2.....	Pag.	61
13.9. Aree per attrezzature private di interesse collettivo TS.....	Pag.	63
ART. 14 - SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE.....	Pag.	64
ART. 15 - LA RETE DELLE PRINCIPALI VIE DI COMUNICAZIONE.....	Pag.	66

15.1	TRACCIATI	Pag.	66
15.2	ARRETRAMENTI	Pag.	67
15.3	PRESCRIZIONI Particolari.....	Pag.	67
ART. 16 - IMPIANTI PER L'EROGAZIONE DI PUBBLICI SERVIZI		Pag.	68
ART. 17 - NORME VARIE PER L'EDIFICAZIONE.....		Pag.	69
17.1	NORME VARIE.....	Pag.	69
ART. 18 - VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO.....		Pag.	72
18.1	VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	Pag.	72
18.2	VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DELLA LEGGE 431/85 ...	Pag.	72
18.3	FASCIA DI RISPETTO DELLA FERROVIA.....	Pag.	73
18.4	FASCE DI RISPETTO STRADALI	Pag.	73
18.5	FASCE DI RISPETTO IDROGRAFICO.....	Pag.	74
18.6	FASCE DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE.....	Pag.	75
18.7	FASCE DI RISPETTO DEL DEPURATORE.....	Pag.	75
18.8	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.....	Pag.	76
ART. 19 - REGOLAMENTO EDILIZIO ED ALTRE NORME A CARATTERE URBANISTICO		Pag.	76
ART. 20 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI		Pag.	76
ART. 21 - TABELLE DI ZONA		Pag.	77
ART. 22 NORME TRANSITORIE E FINALI.....		Pag.	77
22.1	DECADENZA DEI VINCOLI.....	Pag.	77
22.2	MISURE DI SALVAGUADIA.....	Pag.	77
22.3	DEROGHE	Pag.	77
22.4	COSTRUZIONI TEMPORANEE.....	Pag.	78
22.5	ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.C.	Pag.	78
22.6	EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL PRESENTE P.R.G.C.	Pag.	78
22.7	VIGILANZA E SANZIONI.....	Pag.	79
22.8	VARIANTI DI ERRATA CORRIGE.....	Pag.	79
ART. 23 PRESCRIZIONI EDILIZIE PER FABBRICATI DESTINATI AD AUTORIMESSESO LOCALI ACCESSORI		Pag.	79
ART. 24 INSEDIAMENTI COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DI CUI AL D. LGS. 114/1998		Pag.	80
ALLEGATO ALL'ART. 21 – “TABELLE DI ZONA”		Pag.	91