

COMUNE DI PREDOSA

VARIANTE PARZIALE N. 1 AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

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

P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 144-36559 del 01.08.1984

Variante n.1 al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 76-3354 del 12.12.1989

Variante anno 1995 approvata con D.G.R. n. 32-17479 del 17.04.1997

Variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 approvata con D.G.R. n. 26-10731 del 09.02.2009

Modifica n.1 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 28 del 14.07.2009

Adottata con Delibera C.C. n. del

Depositata presso la Segreteria Comunale

Pubblicata per estratto all'albo pretorio per 30 giorni
consecutivi a partire dal

DATA

IL TECNICO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

N.B.

Le modifiche introdotte a seguito della variante parziale n. 1 al P.R.G.C. sono evidenziate in **grassetto** (pagg. 7, 9, 41, 49, 50, 73, 75 e 79).

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.		
PREMESSA		pag. 6
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.		
ART. 1	- APPLICAZIONI DEL P.R.G.C..	pag. 6
ART. 2	- SISTEMAZIONE URBANISTICA.	pag. 6
ART. 3	- ATTIVITA' IN CORSO E PERMESSO DI COSTRUIRE A TEMPO DETERMINATO.	pag. 6
ART. 4	- ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C., LA VARIANTE GENERALE, LA VARIANTE GENERALE 1985, LE VARIANTI PARZIALI ART. 17, COMMA 7° NN. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, LA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. ANNO 2006 LA MODIFICA N. 1 AL P.R.G.C. ART. 17 COMMA 8° E LA VARIANTE PARZIALE N. 1 AL P.R.G.C ART. 17, COMMA 7° DELLA L.R. 56/77 E S.M.I..	pag. 7
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C..		
CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI.		
ART. 5	- STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C..	pag. 11
ART. 6	- PERMESSO DI COSTRUIRE (P.d.C.) e DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.).	pag. 12
ART. 7	- CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE.	pag. 14
ART. 8	- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.).	pag. 15
ART. 9	- CONVENZIONI.	pag. 16
CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.		
ART. 9 BIS	- DEFINIZIONI INERENTI ALCUNI PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI ED I TIPI DI INTERVENTO CONSIDERATE DALLE PRESENTI NORME.	pag. 17
ART. 9 TER	- PARAMETRI DI SFRUTTAMENTO EDILIZIO-URBANISTICO.	pag. 17
ART. 10	- OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI.	pag. 17
ART. 11	- CAPACITA' INSEDIATIVA.	pag. 18
ART. 12	- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.	pag. 18
TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO.		
CAPO I – DEFINIZIONI E CONSIDERAZIONI GENERALI.		
ART. 13	- CLASSI E SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO – NORME GENERALI.	pag. 20
ART. 14	- ZONE DI INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO.	pag. 22

CAPO II - AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE – F –

ART. 15	- AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA', AD ATTREZZATURE VIARIE (F1) E FASCE DI RISPETTO.	pag. 25
ART. 16	- AREE FERROVIARIE (F1.1).	pag. 27
ART. 17	- AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (F2).	pag. 27
ART. 18	- AREE SPECIALI DI INTERESSE PUBBLICO (F3).	pag. 30

CAPO III - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.

ART. 19	- AREE RESIDENZIALI, DESTINAZIONI D'USO GENERALI.	pag. 32
ART. 20	- AREE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO/AMBIENTALE (A).	pag. 32
ART. 21	- AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B).	pag. 38
ART. 22	- AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (C).	pag. 40
ART. 23	- AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO (Cc) - (AMBITI 1÷8).	pag. 41

CAPO IV - AREE PRODUTTIVE (D).

ART. 24	- AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI (D) – NORME GENERALI.	pag. 44
ART. 25	- AREE ED EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE (D1).	pag. 46
ART. 26	- AREE ED EDIFICI ARTIGIANALI/INDUSTRIALI A CAPACITA' EDIFICATORIA ESAURITA (D2).	pag. 47
ART. 27	- AREE DA ATTREZZARE PER NUOVI IMPIANTI ARTIGIANALI/ INDUSTRIALI/COMMERCIALI (D3).	pag. 48
ART. 28	- AREE ARTIGIANALI INEDIFICABILI (D4).	pag. 50

CAPO V – AREE TURISTICO-RICETTIVE.

ART. 29	- AREE TURISTICO-RICETTIVE FINALIZZATE ALLO SVILUPPO DI ATTIVITA' LUDICO-SPORTIVE (G1).	pag. 51
---------	--	---------

CAPO VI - AREE DI SALVAGURDIA AMBIENTALE.

ART. 30	- AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO (E).	pag. 53
ART. 31	- AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO DA TUTELARE SUL PIANO PAESAGGISTICO – PAESAGGIO CENTURIATO - (H1).	pag. 58
ART. 32	- AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO (H2).	pag. 58
ART. 33	- AREE DEL BIOTOPO (SIC) IT1 180002 – GARZAIA DEL TORRENTE ORBA (H3).	pag. 59
ART. 34	- AREE DELLA RISERVA NATURALE DEL TORRENTE ORBA (H4).	pag. 59
ART. 35	- AREE DI SALVAGUARDIA FINALIZZATE ALL'ISTITUZIONE DI NUOVO AREE PROTETTE (H5).	pag. 59
ART. 36	- AREE DI RISPETTO (L).	pag. 60

TITOLO IV – TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO.

CAPO I - TIPI DI INTERVENTO.

ART. 37	- NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.	pag. 64
ART. 38	- NORME PARTICOLARI PER LE AREE E GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO/AMBIENTALE.	pag. 64
ART. 39	- TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.	pag. 65
ART. 40	- MANUTENZIONE ORDINARIA.	pag. 66
ART. 41	- MANUTENZIONE STRAORDINARIA.	pag. 67
ART. 42	- INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.	pag. 67
ART. 43	- INTERVENTI DI RESTAURO.	pag. 68
ART. 44	- INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.	pag. 69
ART. 45	- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.	pag. 70
ART. 46	- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA IN AREE DI INTERESSE AMBIENTALE.	pag. 71
ART. 47	- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.	pag. 72
ART. 48	- INTERVENTI DI COMPLETAMENTO.	pag. 72
ART. 49	- INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO.	pag. 72
ART. 50	- INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE.	pag. 72
ART. 51	- EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE.	pag. 73
ART. 52	- AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI.	pag. 73
ART. 53	- EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI D'USO DI ZONA.	pag. 74
ART. 54	- AUTORIMESSE.	pag. 74
ART. 55	- AREE A PARCHEGGIO PRIVATO.	pag. 75
ART. 56	- PERTINENZE.	pag. 75

CAPO II – PARAMETRI EDILIZI COMPLEMENTARI E DISPOSIZIONI INTEGRATIVE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

ART. 57	- PARAMETRI EDILIZI E DEFINIZIONI SUPPLEMENTARI	pag. 77
---------	---	---------

CAPO III - VINCOLI DI INTERVENTO.

ART. 58	- INGRESSI URBANI.	pag. 78
ART. 59	- MARGINE DELLA CONFIGURAZIONE URBANA.	pag. 78
ART. 60	- EDIFICI STRATEGICI ED OPERE INFRASTRUTTURALI A FUNZIONALITA' FONDAMENTALE DURANTE GLI EVENTI SISMICI.	pag. 78
ART. 61	- VINCOLO IDROGEOLOGICO.	pag. 78
ART. 62	- AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE.	pag. 79
ART. 62 BIS	- CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE.	pag. 79
ART. 63	- AREE DI DISSESTO E DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA.	pag. 79
ART. 64	- OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI.	pag. 79
ART. 65	- VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. N. 42/2004 E DELL'ART. 49, ULTIMO COMMA, DELLA L.R. 56/77 E SUCC. MOD. ED INT..	pag. 80
ART. 66	- PERCORSO STRADALE PANORAMICO E RELATIVA FASCIA DI PROTEZIONE.	pag. 80
ART. 67	- PERCORSO STRADALE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.	pag. 81

CAPO IV – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.

ART. 68	- CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA (SUDDIVISIONE IN CLASSI)	pag. 82
ART. 68.1	- PRESCRIZIONI OPERATIVE PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL P.R.G.C. NELLE VARIE PARTI DEL TERRITORIO NEI SETTORI OMOGENEAMENTE DISTINTI SECONDO LE CLASSI DI IDONEITA' D'USO (Circolare P.G.R. n. 7/LAP 08.05.1996).	pag. 83

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE.

CAPO I - NORME FINALI.

ART. 69	- DEROGHE.	pag. 97
ART. 70	- VARIANTI AL P.R.G.C..	pag. 97
ART. 71	- NORME IN CONTRASTO.	pag. 97

CAPO II - NORME TRANSITORIE.

ART. 72	- TIPOLOGIE EDILIZIE.	pag. 98
---------	-----------------------	---------

ALLEGATI:

TABELLA 1	- CRITERI COMUNALI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI INERENTI LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA.	pag. 99
-----------	---	---------

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.

PREMESSA.

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

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.

ART. 1 – APPLICAZIONI DEL P.R.G.C..

Le previsioni insediative della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 del Comune di PREDOSA sono riferite ad un periodo di tempo di 10 anni.

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

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

ART. 2 – SISTEMAZIONE URBANISTICA.

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

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

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

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

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

È fatto obbligo di non procedere a nessuna attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione di denuncia di inizio attività ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dei disposti del successivo titolo fino al

conseguimento del permesso medesimo nei modi e forme di legge o alla avvenuta operatività della D.I.A..

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

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

ART. 4 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C., LA VARIANTE GENERALE, LA VARIANTE GENERALE 1995, LE VARIANTI PARZIALI ART. 17, COMMA 7° NN. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, LA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. ANNO 2006, LA MODIFICA N 1 AL P.R.G.C. ART. 17 COMMA 8° E LA VARIANTE PARZIALE N. 1 AL P.R.G.C. ART. 17, COMMA 7° DELLA L.R. 56/77 E S.M.I..

Il progetto di P.R.G.C. di PREDOSA e' costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione illustrativa.
- b) Allegati tecnici, comprendenti le analisi, le documentazioni dello stato di fatto su cui è basato il progetto e, precisamente, i seguenti:
 1. Caratteri geomorfologici ed idrologici del territorio e usi del suolo in atto a fini agricoli, forestali, estrattivi con le tavole alla scala 1:25.000:
 - 0.1.1 Carta geolitologica;
 - 0.1.1.1 Carta dell'acclività;
 - 0.1.1.2 Carta idrografica;
 - 0.1.1.3 Carta della gerarchizzazione idrografica;
 - 0.1.1.4 Carta dei dissesti idrogeologici e delle esondazioni;
 - 0.1.2 Carta della stabilità;
 - 0.1.3 Carta degli usi del suolo in atto a fini agricoli, forestali, estrattivi;
 2. Contributi storici per l'individuazione dei valori ambientali. Analisi storica, territorio e centri abitati, con la tavola alla scala 1:25.000:
 - 0.2 Individuazione dei beni culturali ambientali;
 3. Destinazione d'uso degli edifici, consistenza edilizia;
 4. Infrastrutture di urbanizzazione primaria;
 5. Opere di urbanizzazione secondaria;
 6. Popolazione, abitazioni e attività edilizia, attività produttive, trasporti;
 7. Relazione geologico-tecnica esprime il giudizio sull'idoneità delle nuove aree da urbanizzare con il rilievo geologico in scala 1:10.000 ex novo di tutto il territorio comunale e la carta litotecnica in scala 1:5.000 specificatamente elaborata per le nuove aree di cui sopra e limitrofe.
- c) Tavole di P.R.G.C. e precisamente:
 1. Inquadramento territoriale Tav. 1 alla scala 1:25.000;
 - 2c. Assetto insediativo dell'ambito territoriale del comune Tav. 2c in scala 1:10.000;
 3. Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande in scala 1:2.000;
 - 3g1 Predosa;
 - 3g2 Castelferro;
 - 3g3 Mantovana;
 - 3g4 Retorto.
 4. Sviluppi dei nuclei storico-ambientali, Tavv. 4.x alla scala 1:1.000:
 - 4g1 Predosa;
 - 4g2 Castelferro-Retorto.
- d) Norme Tecniche di Attuazione.
- e) Scheda quantitativa dei dati urbani.

Il progetto della 1ª variante al P.R.G.C. anno 1988 è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa:
 - Infrastrutture di urbanizzazione primaria;
 - Relazione geologico-tecnica esprime il giudizio sull'idoneità delle nuove aree da urbanizzare con il rilievo geologico in scala 1:10.000 ex novo di tutto il territorio comunale e la carta litotecnica in scala 1:5.000 specificatamente elaborata per le nuove aree di cui sopra e limitrofe;

- Tavole di localizzazione delle varianti 3.x.V.
- Tavole di P.R.G.C. e precisamente:
 - Tav. 1 Inquadramento territoriale in scala 1:10.000;
 - Tav. 2 Predosa-Assetto insediativo dell'ambito territoriale in scala 1:10.000;
 - Tav. 3.1 Predosa - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande in scala 1:2.000;
 - Tav. 3.2 Castelferro - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande in scala 1:2.000;
 - Tav. 3.3 Mantovana - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande in scala 1:2.000;
 - Tav. 3.4 Retorto - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande in scala 1:2.000;
 - Tav. 4.1 Predosa - Sviluppi dei nuclei storico-ambientali in scala 1:1.000;
 - Tav. 4.2 Castelferro-Retorto- Sviluppi dei nuclei storico-ambientali in scala 1:1.000.
- Norme Tecniche di Attuazione.
- Controdeduzioni alle osservazioni.
- Scheda quantitativa dei dati urbani.

Il progetto della 2ª variante al P.R.G.C. anno 1995 di Predosa è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa:
 - Infrastrutture di urbanizzazione primaria;
 - Relazione geologico-tecnica riguardante lo studio delle aree interessate da nuovi insediamenti previsti dalla variante;
 - Tav. 3.1V Predosa – Individuazione delle varianti in scala 1:2.000;
 - Tav. 3.2V Castelferro – Individuazione delle varianti in scala 1:2.000;
 - Tav. 3.3V Mantovana - Individuazione delle varianti in scala 1:2.000.
- Tavole di P.R.G.C. e precisamente:
 - Tav. 2c Predosa-Assetto insediativo dell'ambito territoriale in scala 1:10.000;
 - Tav. 3.1 Predosa - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande in scala 1:2.000;
 - Tav. 3.2 Castelferro - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande in scala 1:2.000;
 - Tav. 3.3 Mantovana - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande in scala 1:2.000;
 - Tav. 3.4 Retorto - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande in scala 1:2.000;
 - Tav. 4.1 Predosa - Sviluppi dei nuclei storico-ambientali in scala 1:1.000;
 - Tav. 4.2 Castelferro-Retorto- Sviluppi dei nuclei storico-ambientali in scala 1:1.000.
- Norme Tecniche di Attuazione (testo unificato).
- Scheda quantitativa dei dati urbani.

I progetti delle varianti parziali al P.R.G.C. art. 17, comma 7° di Predosa nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 sono costituiti dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa e tecnica (varianti parziali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7).
- Tav. 2c Predosa-Assetto insediativo dell'ambito territoriale in scala 1:10.000 (varianti parziali nn. 4 e 7);
- Tav. 3.1 Predosa - Sviluppi delle aree urbanizzate in scala 1:2.000 (varianti parziali nn. 2, 4, 5 e 6);
- Tav. 3.1 Predosa - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande in scala 1:2.000 – Trasformazioni (variante parziale n. 2);
- Tav. 3.2 Castelferro - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande in scala 1:2.000 – aggiornata al 09/06/2000 (varianti parziali nn. 2 e 3);
- Tav. 3.3 Castelferro - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande in scala 1:2.000 – Trasformazioni (varianti parziali nn. 2 e 3);
- Tav. 3.1.1 Predosa integrazione della Tavola 3.1 (variante parziale anno 1999).
- Norme tecniche di attuazione (varianti parziali nn. 2, 3, 4, 5 e 6).
- Relazione geologico-tecnica (varianti parziali nn. 3 e 4).

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 del Comune di Predosa è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-descrittiva:
 - Considerazioni socio-economiche;
 - Caratteristiche della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006;
 - Inquadramento sismico;
 - Verifica della destinazione d'uso della variante di P.R.G.C. alla classificazione acustica e TAVOLE A – B – C – Assetto Insediativo dell'ambito territoriale e zonizzazione acustica (zona nord – centrale – sud)
 - Analisi di compatibilità ambientale;
 - Dimensionamento variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006;

- Dichiarazione sull'esistenza di vincoli reiterati;
- Adeguamento ai disposti di cui alla L.R. 28/99 e delle D.C.R. 563-13414, n. 347-42514 e n. 59-10831;
- Vincoli - Fasce e zone di rispetto;
- Allegati al paragrafo 4.1;
- Allegati 1, 2, 3, 4 alla Scheda C (Circolare del P.G.R. del 18 luglio 1989, n. 16/URE).
- Relazione tecnico-descrittiva modifica n. 1 al P.R.G.C. art. 17 comma 8°
- **Relazione tecnico-descrittiva variante parziale n. 1 al P.R.G.C. art. 17 comma 7°**
- Tav. 1 Corografia scala 1:25.000
- **Tav. 2 Assetto insediativo dell'ambito territoriale⁽²⁾** **scala 1:10.000**
- Tav. 3.1 Assetto insediativo dell'ambito territoriale (zona nord) scala 1: 5.000
- **Tav. 3.2 Assetto insediativo dell'ambito territoriale (zona centrale)^{(1) (2)}** **scala 1: 5.000**
- Tav. 3.3 Assetto insediativo dell'ambito territoriale (zona sud) scala 1: 5.000
- Tav. 3.A Planimetria generale delle aree omogenee urbanistiche e carta di sintesi geologica (zona nord) scala 1: 5.000
- Tav. 3.B Planimetria generale delle aree omogenee urbanistiche e carta di sintesi geologica (zona centrale)⁽¹⁾ scala 1: 5.000
- Tav. 3.C Planimetria generale delle aree omogenee urbanistiche e carta di sintesi geologica (zona sud) scala 1: 5.000
- **Tav. 4.1 Progetto aree urbanizzate: Predosa^{(1) (2)}** **scala 1: 2.000**
- **Tav. 4.2 Progetto aree urbanizzate: Castelferro⁽²⁾** **scala 1: 2.000**
- Tav. 4.3 Progetto aree urbanizzate: Mantovana scala 1: 2.000
- Tav. 4.4 Progetto aree urbanizzate: Retorto scala 1: 2.000
- **Tav. 5.1 Sviluppi dei nuclei storico-ambientali: Predosa⁽²⁾** **scala 1: 1.000**
- Tav. 5.2 Sviluppi dei nuclei storico-ambientali: Castelferro scala 1: 1.000
- Tav. 5.3 Sviluppi dei nuclei storico-ambientali: Retorto scala 1: 1.000
- Tav. 6 Carta dell'uso del suolo scala 1:10.000
- Tav. 7 Carta del rischio archeologico scala 1:10.000
- Tav. 8 Individuazione degli edifici strategici e delle opere infrastrutturali a funzionalità fondamentale durante gli eventi sismici scala 1:10.000
- Tav. 9.A Carta illustrativa delle variazioni apportate e loro numerazione: zona nord scala 1: 5.000
- Tav. 9.B Carta illustrativa delle variazioni apportate e loro numerazione: zona centrale scala 1: 5.000
- Tav. 9.C Carta illustrativa delle variazioni apportate e loro numerazione: zona sud scala 1: 5.000
- Tav. 10.A Planimetria urbanizzazioni: Acquedotto, Gas-metano scala 1:10.000
- Tav. 10.B Planimetria urbanizzazioni: Rete fognaria, Illuminazione pubblica scala 1:10.000
- **Norme Tecniche di Attuazione^{(1) (2)}**
- Scheda quantitativa dei dati urbani
- Relazione di controdeduzioni alle osservazioni e relativa tavola
- Relazione di controdeduzioni alle osservazioni della Direzione Regionale Programmazione Strategica-Politiche Territoriali ed Edilizia trasmessa in data 15 gennaio 2008
- Relazione di controdeduzioni alle osservazioni formulate a seguito della pubblicazione della variante strutturale rielaborata ai sensi del comma 15° dell'art. 15 e relativa tavola
- Verifica della compatibilità idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'art 18 comma 2, delle norme di attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) costituita dai seguenti elaborati:
 - Relazione geologico-tecnica.
 - Tav. 1) Carta geologica scala 1:10.000
 - Tav. 2) Carta geomorfologica, dei dissesti e del reticolato

⁽¹⁾ così come modificata con la Modifica n. 1 al P.R.G.C. art. 17 comma 8°

⁽²⁾ così come modificata con la Variante parziale n. 1 al P.R.G.C. art. 17 comma 7°

- | | |
|---|----------------|
| idrografico minore | scala 1:10.000 |
| - Tav. 3) Carta dell'inclinazione dei versanti | scala 1:10.000 |
| - Tav. 4) Carta geoidrologica e del reticolato idrografico minore | scala 1:10.000 |
| - Tav. 5) Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni | scala 1:10.000 |
| - Tav. 6) Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica
e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica | scala 1:10.000 |
| - Relazione geologico-tecnica aree di nuovo impianto. (TAVOLE A: Predosa – B: Castelferro – C: Mantovana) | |
| - Relazione geologica variante parziale n. 1. | |

Tutti gli elaborati sopraelencati costituenti la variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 sono sostitutivi degli elaborati di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo.

In particolare la relazione tecnico-descrittiva è da intendersi in parte integrativa ed in parte sostitutiva (Considerazioni socio-economiche, Dimensionamento e Opere di urbanizzazione) della Relazione illustrativa del P.R.G.C. e di tutte le relazioni illustrative delle varie varianti (parziali o generali) del Comune di Predosa; le tavole 1 – 2 – 3.1 – 3.2 – 3.3 – 3.A – 3.B – 3.C – 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.4 – 5.1 – 5.2 – 5.3, le Norme Tecniche di Attuazione, la scheda quantitativa dei dati urbani e l'indagine geologica completa dei relativi elaborati della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 sono da intendersi sostitutivi delle tavole o elaborati relativi a Predosa citati ai precedenti commi. In particolare si precisa che le tavole nn. 4.1, 4.2 e 4.3 sostituiscono le tavole nn. 3.1, 3.2 e 3.3 mentre le tavole nn. 5.1, 5.2 e 5.3 sostituiscono le tavole nn. 4.1 e 4.2.

La relazione tecnico-descrittiva e le tavole nn. 1, 6, 7, 8, 9.A, 9.B, 9.C, 10.A e 10.B della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 hanno contenuto illustrativo, salvo i riferimenti prescrittivi contenuti nelle presenti norme.

In caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa, fa testo la tavola a scala inferiore.

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

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

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI.

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

Il Piano Regolatore Generale viene attuato nei seguenti modi:

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

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

Il P.R.G.C., mediante indicazioni cartografiche e/o normative definisce gli ambiti in cui gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

La formazione di uno strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.O.) è comunque obbligatoria, oltre che nei casi previsti dall'articolo seguente, anche:

- a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, a causa della prevista realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici si renda necessaria la predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria che eccedano il semplice allacciamento e le opere di urbanizzazione secondaria funzionali all'insediamento;
- b) qualora l'accessibilità e/o l'allacciamento alla rete dei pubblici servizi dell'area su cui si intende edificare interessi altre aree edificabili; in questo caso, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere esteso anche a queste ultime, salvo il caso di permesso di costruire singolo che possa essere rilasciato, ai sensi del quinto comma, art. 49, L.R. 56/77, subordinatamente alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi anche quando questi siano di particolare complessità e richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) per gli interventi in aree di tipo A in cui si pongano particolari problemi di carattere ambientale o sociale.

Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C., e con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti

urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante di P.R.G.C..

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, l'Amministrazione Comunale può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti anche al fine di un equo riparto di oneri e di benefici tra i proprietari interessati. L'Amministrazione Comunale ha altresì la facoltà di richiedere l'estensione degli strumenti urbanistici esecutivi alle aree circostanti oppure ad altre aree, che debbano essere collegate a quelle oggetto della richiesta sia per motivi di interdipendenza urbanistico funzionale e di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica, sia ai fini di una attuazione coordinata delle opere infrastrutturali e dei servizi.

Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'art. 46 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

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

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

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

In particolare sono da considerarsi:

- a) interventi di nuova costruzione:
 - a1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera a6);
 - a2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - a3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
 - a4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - a5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - a6) gli interventi pertinenziali di seguito elencati:
 - interventi che ricadano nelle aree del centro storico e che comportino un incremento di superficie coperta e/o di volume;
 - interventi che ricadano nelle aree vincolate ai sensi degli art.li 10, 11, 134 e 136 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. e che comportino un incremento di superficie coperta e di volume;
 - interventi che ricadano all'interno delle aree residenziali, comunque queste siano classificate, e che determinino un incremento di superficie utile lorda (interrata oppure no) o di superficie coperta, superiore al 10% della superficie coperta del fabbricato principale oppure che determinino la realizzazione di un volume;
 - interventi che ricadano all'interno delle aree industriali e artigianali di tipo D e che determinino un incremento di superficie coperta superiore al 10% o comunque superiore a 100 mq.;
 - interventi che ricadano all'interno delle aree agricole e che determinino un incremento, di superficie utile lorda (interrata oppure no) o di superficie coperta, superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato principale;
 - a7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

- b) interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

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

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

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

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

Si richiamano i disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti), della L.R. 29.04.2003 n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici), dell'art. 55 (concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., che si intendono integralmente riportati, nonché i disposti degli art.li 26 (autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale), 27, 24 (vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42), 30, 31 (vincolo idrogeologico ai sensi dei R.D. 3267/1923 e R.D. 215/1933, delle L.R. n.

45/89 e L.R. n. 57/79) della L.R. n. 56/77 citata, della L.R. n. 28 del 12.11.1999, dell'art. 28 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, della Legge 04.12.1993 n. 493 e del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Lgs. 27.12.2002 n. 301 e s.m.i.; L.R. 23.03.1995 n. 38, L.R. 08.08.1997 n. 49, L.R. 08.07.1999 n. 17, D.Lgs. 18.05.2001 n. 228, Legge 07.03.2003 n. 38, D.Lgs. 29.03.2004 n. 99, D.G.R. 03.08.2004 n. 30-13213.

Dovranno inoltre essere rispettati, per quanto riguarda gli aspetti edilizi, statici ed igienici, il Regolamento Edilizio e d'igiene vigenti nel Comune nonché tutte le leggi Statali e Regionali in materia di tutela della pubblica incolumità (L. 1086/71 e s.m.i.), di risparmi energetici (L. 10/91 e D.P.R. n. 1052 del 28.06.1977), di sicurezza degli impianti (L. 46/90 e s.m.i.), di disciplina degli scarichi (L.R. 13/90 e s.m.i.), di eliminazione barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i.), di rispetto stradale (D.L. 30.04.1992 n. 285 e s.m.i. e D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e s.m.i.).

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

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

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 17, comma 3, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Lgs. 27.12.2002 n. 301 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché, nel caso di interventi di edilizia abitativa, al costo di costruzione. L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed è dovuto in misura diversa per l'edilizia residenziale pubblica a cui sono equiparati i soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, che, ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 94 del 25.03.1982, devono avere i requisiti di cui all'art. 16, ultimo comma, della Legge n. 457 del 05.08.1978.

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

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

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

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

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

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

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

Ogni intervento urbanistico ed edilizio che comporti nuovi insediamenti, oppure l'incremento degli insediamenti esistenti, può essere concesso soltanto alla condizione che esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria, nei modi e nella misura necessari per l'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità agli stessi insediamenti. Si considerano

equipollenti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, 5° comma, L. 765/67, sia la previsione di attuazione di tali opere da parte del Comune entro 3 anni, sia l'impegno formalizzato mediante atto unilaterale da parte del richiedente di procedere alla esecuzione delle medesime opere, che ne disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione in conformità alle indicazioni del Comune e/o dell'ente gestore del servizio.

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

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

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

Nelle aree urbanizzate o di cui il Comune prevede l'urbanizzazione nel triennio successivo al rilascio del permesso di costruire, gli immobili di nuova costruzione, oggetto di permesso di costruire, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 55, essere allacciabili agli impianti esistenti o in progetto di cui al presente articolo, lettere b), c) e d), e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di m. 100. Qualora non sia possibile effettuare un semplice allacciamento, ma siano necessarie opere che coinvolgono fondi di proprietà diversa dovranno essere stipulate apposite convenzioni come previsto al successivo articolo 9 delle presenti norme.

La verifica delle condizioni di insediabilità non è necessaria nei casi di cui all'art. 9, L. 10/77 e di cui all'art. 33, L.R. 56/77. In tutti gli altri casi, detta verifica è operata dall'Ufficio Tecnico del Comune sulla base di un censimento delle opere di urbanizzazione esistenti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 9 – CONVENZIONI.

Convenzioni dei piani esecutivi.

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

In esso si prevede specificamente:

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

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

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

ART. 9 BIS – DEFINIZIONI INERENTI ALCUNI PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI ED I TIPI DI INTERVENTO CONSIDERATE DALLE PRESENTI NORME.

STRALCIATO

Sostituito dagli articoli del Regolamento edilizio.

ART. 9 TER – PARAMETRI DI SFRUTTAMENTO EDILIZIO-URBANISTICO.

STRALCIATO

Sostituito dagli articoli del Regolamento edilizio.

ART. 10 – OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI.

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

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti, per i parametri di cui al precedente comma, negli articoli che seguono.

Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicabili nel seguente modo:

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

Nei casi in cui vengano prescritti sia gli indici di utilizzazione fondiaria che di utilizzazione

territoriale, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

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

Debbono essere inoltre rispettate le seguenti condizioni:

- i fabbricati che insistono su proprietà di superficie insufficiente nei confronti del loro volume o superficie dovranno, nel caso di ricostruzione, rispettare tutte le norme del P.R.G.C..
- Ogni nuovo fabbricato dovrà essere corredato della superficie necessaria ad esso connessa per giustificare il suo volume conformemente alle prescrizioni del P.R.G.C. Non è ammesso che tale superficie provenga da acquisizioni che riducano la superficie necessaria al volume dei fabbricati comunque esistenti nella proprietà o su altre particelle catastali (volume conteggiato eseguendo il prodotto della superficie di proprietà per l'indice di densità fondiaria).
- Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti liberi da costruzioni e perciò edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati, sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare; pertanto la loro applicazione dovrà essere effettuata sulla base della situazione catastale risultante alla data di adozione della variante, indipendente da successivi frazionamenti. Si specifica che la richiesta di cui sopra può essere inoltrata dal proprietario del terreno o da chi ne abbia titolo; è concessa altresì la possibilità di sfruttamento dell'indice di densità fondiaria o territoriale purché il lotto di proprietà sia almeno il 60% del lotto necessario all'edificazione.
- Qualora il proprietario di lotti liberi da costruzioni ricadenti in area edificabile intenda procedere all'uso della capacità edificatoria dovrà dimostrare che la stessa non sia già stata utilizzata; è fatta salva la facoltà del responsabile del procedimento, al fine di meglio chiarire il titolo di disponibilità del richiedente, di richiedere visure alla Conservatoria dei registri immobiliari.
- Le cubature relative alle aree cedute per la viabilità possono essere trasferite solo sulle aree che vi prospettano.
- In caso di costruzione, ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici, il comune potrà, senza ricorso a piani esecutivi, chiedere la rettifica di allineamenti tortuosi e di strettoie, per una profondità non superiore ai m. 5.00 dalla linea di fabbrica o dalla recinzione già esistente, anche se tale rettifica non è indicata nelle planimetrie (previo parere favorevole della commissione edilizia comunale).
- Non sono ammessi trasferimenti di volumetrie fra zone diverse, nonché tra aree non confinanti, ad eccezione di aree della stessa zona omogenea tra le quali siano interposte strade.

A maggior chiarimento si precisa che gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C., implicano, nelle zone ove è ammesso il permesso di costruire singolo, l'asservimento di un'area proporzionale alla loro volumetria (per le aree residenziali e per le residenze in aree agricole) o alla loro superficie (se trattasi di insediamenti produttivi nelle aree industriali, artigianali, commerciali, turistico-ricettive o agricole) secondo gli indici edilizi sino ad un valore pari alla superficie dell'intero lotto di proprietà risultante alla data di adozione del P.R.G.C..

Nelle zone dove sono previsti i piani esecutivi, gli edifici esistenti dovranno essere computati, in volumetria o superficie, nell'applicazione degli indici edilizi, salvo che il piano esecutivo ne preveda la demolizione.

ART. 11 – CAPACITA' INSEDIATIVA.

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

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

90 mc./ab..

ART. 12 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

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

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

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

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

Per tutte le aree classificate al presente titolo valgono le prescrizioni contenute al TITOLO IV – CAPO III – Prescrizioni di carattere geologico – desunte dall'elaborato di sintesi e dalla relazione dell'Indagine geologico-tecnica redatta dal dott. geol. Germana BOTTO di Alessandria.

Inoltre si richiamano, come facenti parte integrante delle presenti norme, il fascicolo “Relazione geologico-tecnica aree di nuovo impianto” redatto dal dott. geol. Germana BOTTO, contenente le schede monografiche delle singole aree di nuova previsione.

CAPO I – DEFINIZIONI E CONSIDERAZIONI GENERALI.

ART. 13 – CLASSI E SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO – NORME GENERALI.

Il P.R.G.C. individua gli edifici strategici e le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile ai sensi di legge. I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5 “zona 4” della Circolare del P.G.R. del 27.04.2004 n. 1/DOP e s.m.i..

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 suddivide il territorio comunale nelle seguenti aree urbanistiche:

- A - Aree ed edifici di interesse storico/ambientale.
 - A1 - aree ed edifici emergenti per la qualità dell'architettura e/o caratteri tipologici;
 - A2 - aree ed edifici tipologicamente differenziati rispetto ai caratteri dominanti del tessuto diffuso;
 - A3 - aree ed edifici costituenti il tessuto urbanistico-edilizio diffuso;
 - A4 - aree ed edifici, generalmente di recente costruzione o profondamente trasformati, interclusi o adiacenti alle aree ed edifici precedenti;
 - A5 - aree edificate, caratterizzate da modesta densità edilizia fondiaria o da presenza di destinazioni d'uso diverse dalla residenza;
 - A6 - aree edificate in grandi complessi edilizi, emergenti per la qualità dell'architettura, caratterizzati dalla presenza di destinazioni agricole in atto (Retorto);
- B - Aree residenziali di completamento:
 - B1 - aree residenziali di completamento con tipologie omogenee alle aree di interesse storico/ambientale;
 - B2 - aree residenziali di completamento di recente espansione urbanistica;
 - B3 - aree residenziali di completamento recentemente edificate.
- C - Aree residenziali di nuovo impianto:
 - Ca - aree residenziali di nuovo impianto a semplice permesso di costruire;
 - Cb - aree residenziali di nuovo impianto a permesso di costruire convenzionato;
 - Cc - aree residenziali di nuovo impianto a piano esecutivo convenzionato obbligatorio (P.E.C.O.).
- D - Aree ed impianti produttivi:
 - D1 - aree ed edifici produttivi esistenti confermati nella loro ubicazione;
 - D2 - aree ed edifici artigianali/industriali a capacità edificatoria esaurita;
 - D3 - aree da attrezzare per nuovi impianti artigianali/industriali/commerciali;
 - D4 - aree artigianali inedificabili.
- E - Aree destinate ad uso agricolo:
 - E1 - aree agricole coltivate;
 - E2 - aree agricole boscate;
 - E3 - aree libere intercluse e marginali inedificabili;
 - E4 - aree coltivate a vigneti D.O.C. e/o D.O.C.G.;
 - E5 - aree agricole a verde privato.
 - Edifici di interesse ambientale ricadenti in aree agricole.
- F - Aree pubbliche o di interesse generale:
 - F1 - aree destinate alla viabilità ed accessibilità, ad attrezzature viarie e fasce di

- rispetto;
- F1.1 - aree ferroviarie;
- F2 - aree destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
- F3 - aree speciali di interesse pubblico.
- G - G1 - aree turistico-ricettive finalizzate allo sviluppo di attività ludico-sportive.
- H - H1 - aree di interesse archeologico da tutelare sul piano paesaggistico – paesaggio centuriato;
- H2 - aree a rischio archeologico;
- H3 - aree del Biotopo (SIC) IT1 180002 – Garzaia del Torrente Orba;
- H4 - aree della riserva naturale del Torrente Orba;
- H5 - aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette.
- L - Aree di rispetto.

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

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

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

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

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

Le destinazioni d'uso sono definite nel modo seguente:

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

apparecchiature igienico-tecnologiche e altri prodotti industriali e artigianali) che superino la dimensione dell'esercizio di vicinato;

- h) attività agricola: opere destinate alla residenza rurale e alla conduzione dei fondi, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti in funzione della conduzione del fondo, sia a gestione privata che cooperativistica.

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

ART. 14 – ZONE DI INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO.

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

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

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

L'area "A1 – Addensamento storico rilevante" è così classificata nel rispetto dei parametri e criteri stabiliti dall'art. 13 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 e corrisponde alle aree ed edifici di interesse storico/ambientale (A), ad alcune aree residenziali di completamento con tipologie omogenee alle aree di interesse storico/ambientale (B1), ad alcune aree residenziali di completamento di recente espansione urbanistica (B2), ad alcune aree residenziali di nuovo impianto a semplice permesso di costruire (Ca), ad alcune aree ed edifici produttivi esistenti confermati nella loro ubicazione (D1) e ad alcune aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comune, così come delimitate nelle tavole di P.R.G.C..

Sono considerati inclusi negli addensamenti A1 i sedimi compresi nella fascia perimetrale all'addensamento così come individuati nella tavola 4.1 e gli esercizi commerciali che hanno accesso dall'interno di detta fascia.

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

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

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

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

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

- per gli esercizi di vicinato, anche se organizzati nelle forme di medie strutture, ubicati nell'Addensamento storico rilevante A1, non è richiesto il soddisfacimento dei posti a parcheggio previsto dalla tabella riportata all'art. 25, comma 3 della D.C.R. 563-13414 così come modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006: è comunque fatto salvo quanto previsto dall'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- per le medie strutture di vendita, ubicate nell'Addensamento storico rilevante A1, aventi superficie di vendita comprese tra i 151 e 400 mq. (M-SAM1 e M-SE1) la variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 prevede la superficie a parcheggio nella misura stabilita

dall'art. 21 comma 1 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i. (50% della superficie lorda di pavimento);

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

Progetti integrati di rivitalizzazione delle realtà minori.

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

Parcheggi privati ai sensi L. 122/89.

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

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

- 1) esercizi di vicinato: quelli aventi superfici di vendita non superiore a 150 mq.;
- 2) medie strutture di vendita: gli esercizi commerciali aventi superfici di vendita superiore a 151 mq. e fino a 1.500 mq.; ai fini della presente normativa comunale, si definiscono le sottotipologie degli esercizi commerciali:
 - a) medio-piccole strutture di vendita, gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 151 mq. e fino a 900 mq.;
 - b) medio-grandi strutture di vendita, gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 901 mq. e fino a 1.500 mq.;
- 3) grandi strutture di vendita, gli esercizi aventi superfici di vendita superiore a 1.500 mq..

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

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

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

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

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

Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 114/98, o autorizzazione commerciale rilasciata ai

sensi degli art.li 8 e 9 del D.Lgs. n. 144/98 o ai sensi della Legge 11.06.1971 n. 426 (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui all'art. 7, comma 2.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobili, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto di impegno d'obbligo tra Comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. 144/98 e nel quale, oltre la delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma successivo.

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

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

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

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

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

Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali di cui all'art. 5, comma 10, della deliberazione del Consiglio Regionale 29.10.1999, n. 563-13414 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i., sono articolate, in relazione ai due settori merceologici, nelle categorie dimensionali previste dall'art. 8 della stessa D.C.R. sopracitata.

Gli insediamenti commerciali saranno ammissibili quando compatibili sia con le disposizioni in materia di commercio sia con le presenti N.T.A..

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

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

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

Nel permesso di costruire deve essere precisato:

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

modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale), le superfici destinate a carico e scarico merci, nonché ogni altro ulteriore elemento previsto dai citati indirizzi e criteri.

CAPO II - AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE – F –

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, dalla "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova individuazione", qui richiamata come facente parte integrante delle presenti norme, e dagli art.li 68 e 68.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 15 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA', AD ATTREZZATURE VIARIE (F1) E FASCE DI RISPETTO.

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

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G.C. in sede di progettazione esecutiva o in sede di strumenti urbanistici esecutivi; se topograficamente individuate all'interno delle aree da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo, il tracciato viario può essere modificato, purché le predette siano comunque contenute all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate o no. Analogamente piccole variazioni contenute all'interno delle loro fasce di rispetto ai tracciati viari esterni a strumenti urbanistici esecutivi non costituiscono varianti al P.R.G.C..

La variante strutturale al P.R.G.C. prevede la realizzazione di strade comunali di carattere locale, di strade di servizio alle attrezzature ed alla residenza interne al perimetro dell'abitato, di strade al servizio delle aree artigianali, industriali e commerciali nonché della circonvallazione dell'abitato di Predosa e la sistemazione e l'allargamento di strade provinciali e di strade secondarie di carattere locale o di strade di servizio alle attrezzature ed alla residenza; per esse sono previste le seguenti dimensioni minime:

-	strade provinciali	:	carreggiata	m.	8,00 +
			banchina di	m.	0,75 + 0,75
-	strade a carattere locale	:	carreggiata	m.	6,00 +
			banchina di	m.	0,50 + 0,50
-	strade al servizio della residenza e delle attrezzature interne al perimetro dell'abitato:				
-	strade di quartiere: ambito urbano	:	carreggiata	m.	6,00 +
			banchina	m.	0,50 + 0,50
			marciapiede	m.	1,50 + 1,50
-	strade locali: ambito urbano	:	carreggiata	m.	5,50 +
			banchina	m.	0,50 + 0,50
			marciapiede	m.	1,50 + 1,50
-	strade a fondo cieco	:	carreggiata	m.	4,50
			marciapiede	m.	1,50
-	strade al servizio delle aree artigianali, industriali e commerciali e di trasformazione di prodotti agricoli:				
-	strade di collegamento	:	carreggiata	m.	7,00 +
			banchina	m.	0,75 + 0,75
			marciapiede	m.	1,50 + 1,50
-	strade interne a fondo cieco	:	carreggiata	m.	6,00 +
			banchina	m.	0,50 + 0,50
			marciapiede	m.	1,50

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di una piazzola terminale con raggio inscritto di almeno m. 7,00, se al servizio di aree residenziali, e m. 10,00, se al servizio di aree industriali, artigianali, ecc..

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

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

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

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

- all'interno del centro abitato (C ---- A):
 - per le costruzioni: uguali alle distanze stabilite dalle prescrizioni delle singole aree o dalle schede di ambito di P.R.G.;
 - per le recinzioni le distanze dal confine:
 - di strade di tipo D: m. 2,00;
 - per le altre strade: vedasi il comma 14 del presente articolo;
- all'esterno del centro abitato (C ---- A) ma all'interno delle aree previste come edificate o edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi: come indicato in cartografia ed all'interno delle singole zone territoriali omogenee e comunque non inferiore a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.L. 30.04.1992 n. 285 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i.) e precisamente:
 - Strade di tipo A : fascia di rispetto m. 30,00
 - Strade di tipo B : fascia di rispetto m. 20,00
 - Strade di tipo C : fascia di rispetto m. 10,00
 - Strade di tipo F e vicinali: fascia di rispetto come indicato in cartografia all'interno delle singole zone territoriali omogenee e, ove non previsto, comunque non inferiore a m. 10;
- per le distanze delle recinzioni dal confine stradale: vedasi l'art. 26 del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada.

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

- per le strade pedonali e private, diverse da quelle dei commi successivi: arretramenti di m. 6,00;
- per le strade di qualunque tipo diverse dalle precedenti:
 - Strada di tipo A: fascia di rispetto m. 60,00
 - Strada di tipo B: fascia di rispetto m. 40,00
 - Strada di tipo C: fascia di rispetto m. 30,00 dal confine stradale
 - Strada di tipo F: fascia di rispetto m. 20,00 dal confine stradale
 - Strada vicinale di tipo F: fascia di rispetto m. 10,00 dal confine stradale
- per le distanze delle recinzioni dal confine stradale: vedasi l'art. 26 del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada.

Sono comunque fatte salve distanze diverse in conformità ai disposti del Codice della strada e del relativo regolamento di attuazione.

I passi carrai dovranno avere uno spazio di sosta in piano di almeno ml. 5 di profondità tra il cancello carraio ed il confine stradale.

In tutte le aree, sia esterne che interne al centro abitato, le strade private il cui accesso è impedito da una sbarra o cancello devono essere considerate prive di fascia di rispetto.

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

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa l'applicazione dei disposti dell'art. 27, commi 10-12-13, della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. e l'esecuzione di recinzioni nel rispetto del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada e comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari non inferiore a m. 1,00, e dai percorsi pedonali di m. 0,50, con l'impegno, da parte del titolare del permesso di costruire, alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione dell'area a semplice richiesta del Comune, qualora, per motivi di pubblica utilità, si rendesse necessario l'allargamento della sede stradale; dette recinzioni dovranno avere l'altezza della parte cieca (in calcestruzzo, pietra, mattoni od altro materiale) e l'altezza totale conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio. Sono inoltre ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, parcheggi pubblici, opere ed

impianti infrastrutturali per la trasformazione ed il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi nonché gli interventi di cui alla Cir. M. LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970. In particolare gli edifici annessi agli impianti di distribuzione di carburante, ammessi all'interno delle fasce di rispetto, non potranno avere superficie utile lorda (Sul) superiore a mq. 60,00.

Il P.R.G.C. individua anche alcune aree destinate ad "aree per la realizzazione di nuove strutture viarie e loro attrezzature". Esse sono finalizzate all'allargamento della sede stradale oppure alla realizzazione di svincoli stradali o autostradali mediante la costruzione di infrastrutture. Il P.R.G.C. prevede la salvaguardia di dette aree e ne prevede la non edificabilità. La fascia di rispetto è determinata dal tracciato della nuova strada. Dette aree, fino all'attuazione delle infrastrutture stradali saranno da considerarsi agricole e, pur essendo inedificabili, potranno essere computate ai fini del calcolo della capacità edificatoria trasferibile in un'altra area agricola non individuata tra queste aree.

Le previsioni del P.R.G.C. si attuano attraverso la predisposizione di progetti esecutivi predisposti da privati o da Amministrazioni Pubbliche e/o Piano Tecnico Esecutivo ai sensi dell'art. 47 della L.R. 56/77 e s.m.i..

ART. 16 – AREE FERROVIARIE (F1.1).

Il P.R.G.C. individua con apposito simbolo sulle cartografie di Piano le aree ferroviarie.

Tali aree sono destinate alle sedi ferroviarie ed ai relativi servizi ed impianti.

Per quanto riguarda le norme specifiche si rimanda alla legislazione vigente; in particolare si rammenta che il D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 definisce, all'articolo 49, le fasce di rispetto alle linee ferroviarie e stabilisce una profondità delle stesse di 30 metri dalla rotaia più esterna, riducibili previo espletamento delle procedure stabilite al successivo art. 60 dello stesso D.P.R.. Le tavole di P.R.G.C. individuano le fasce che si applicano ai tronchi ferroviari esistenti nel territorio comunale.

ART. 17 - AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (F2).

La dotazione minima di aree per servizi afferenti la residenza e', ai fini dell'osservanza dello standard minimo, stabilito dalla Legge n. 56/77 art. 21, primo comma, punto 1, lettere a), b), c) e d), pari a mq. 25 per abitante

Queste aree comprendono:

- a) Aree per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media) (Fi): 5 mq/ab.,
- b) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) (Fc): 5 mq/ab.,
- c) Aree a verde per il gioco ed il riposo (Fv): 5 mq/ab.,
- d) Aree a verde per il gioco sportivo (Fs): 7,50 mq/ab.,
- e) Aree a parcheggio (P): 2,5 mq/ab..

Inoltre, al di fuori dello standard minimo, sono aree per servizi le:

- f) Aree cimiteriali (Fa).
 - g) Aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi e commerciali e direzionali (Fp).
- Affinché le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale possano essere contabilizzate per la verifica degli "standards", è necessario sia prevista la loro acquisizione da parte del Comune, o, in alternativa e fino a 7 mq/abitante, l'assoggettamento ad uso pubblico regolato da apposita convenzione.

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

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

degli oneri di urbanizzazione secondaria; la possibilità di scomputare dagli oneri di urbanizzazione secondaria, secondo la stima sintetica, il costo degli spazi pubblici e' accettabile:

- a) in caso di permesso di costruire solo quando la stima sintetica risulti aggiornata rispetto ai valori di esproprio delle aree;
- b) in caso di P.E.C. solo per la quota di aree in supero rispetto a quella da dismettere gratuitamente secondo quanto prescritto all'art. 45 L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

Nel caso in cui il Comune proceda alla formazione del P.P.A., la realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G.C. avviene nell'ambito dei Programmi pluriennali in attuazione, al di fuori di essi limitatamente ad interventi di completamento dei servizi esistenti.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, quando non e' previsto altrimenti da norme specifiche, per la realizzazione sia di attrezzature per l'istruzione che di interesse comune gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 13 comma 3 lettere a-b-c-d della Legge Regionale n. 56/77 e succ. mod. ed int., nel rispetto degli art. 40, 41, 42, 43, 44, 45 delle presenti norme; sono inoltre consentiti modesti ampliamenti per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici anche se alterano i volumi e le superfici dei fabbricati.

I parametri e gli indici da applicare sono i seguenti:

a) AREE PER L'ISTRUZIONE (Fi).

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

- indice di utilizzazione fondiaria: U_f = in relazione alle norme vigenti in materia di edilizia scolastica (si vedano norme apposite);
- rapporto massimo di copertura: R_c = in relazione alle norme vigenti in materia di edilizia scolastica;
- altezza massima della costruzione: H = in relazione alle norme vigenti di edilizia scolastica e comunque non superiore a m. 10,50;
- distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come indicato all'art. 50;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = m. 6,00;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 50.

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

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, nel rispetto delle norme vigenti in materia di edilizia scolastica, gli interventi di cui al precedente 7° comma.

b) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (Fc).

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

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

Tali aree risultano in gran parte già edificate. Sugli edifici esistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui al precedente 7° comma del presente articolo.

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

- rapporto massimo di copertura: R_c = 50%;
- altezza massima della costruzione (esclusi quelli per il culto): H = m. 8,50;
- altezza massima delle costruzioni per il culto: H = da valutare in sede di rilascio del permesso di costruire;
- Volume: da non conteggiare;
- distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come indicato all'art. 50;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = m. 6,00;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 50.

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

Disposizione particolare: nell'area ubicata a Castelferro, Via Carpeneto, individuata nel P.R.G.C. come "Area per attrezzature sociali, civili e religiose" è consentita la realizzazione di una residenza integrata socio-sanitaria (R.I.S.S.) in ampliamento di quella esistente già destinata a presidio socio-assistenziale-sanitario. La superficie massima lorda di solaio consentita in ampliamento è pari a mq. 2.800 nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 50% della superficie fondiaria di pertinenza e dell'altezza massima pari a 3

piani fuori terra.

Il modo di intervento previsto sarà il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.. La convenzione dovrà disciplinare il mantenimento della destinazione d'uso socio-sanitaria-assistenziale della struttura tramite atto d'obbligo registrato e trascritto nei Registri della Proprietà Immobiliare e regolare condizioni di accesso agevolato all'utenza della struttura residente in Comune di Predosa. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche dettate dalla Relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.C. e relativa all'area di intervento.

c) AREE A VERDE PER IL GIOCO ED IL RIPOSO (Fv).

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

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

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

- indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 0,20$ mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 20\%$;
- altezza massima della costruzione: $H =$ m. 4,00;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 50;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 50.

d) AREE A VERDE PER IL GIOCO SPORTIVO (Fs).

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

- rapporto massimo di copertura: $R_c = 50\%$;
- altezza massima della costruzione $H =$ m. 10,50;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 50;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 50.

e) AREE A PARCHEGGIO (P).

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

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

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

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

Su tali aree sono ammesse piccole costruzioni che hanno la funzione di integrare la destinazione di zona quali chioschi e simili purché realizzati dall'Amministrazione pubblica o da soggetti privati previa stesura di una convenzione con l'Amministrazione pubblica che preveda durata, tipologie costruttive, modalità e tempi di realizzazione.

Oltre agli spazi di parcheggio pubblico, sono da prevedere gli spazi privati necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli, secondo quanto prescritto dall'art. 18 della Legge n. 765 del 6 agosto 1967, così come modificato dalla Legge 24.03.1989 n. 122.

f) AREE CIMITERIALI (Fa).

Le aree così individuate sono finalizzate alla realizzazione di strutture cimiteriali e non rientrano nel calcolo degli standards urbanistici. Esse comprendono le aree cimiteriali esistenti.

In esse sono consentite tutte le costruzioni proprie dei cimiteri quali muri di recinzione, aree per inumazioni, edicole funerarie, loculi, camera mortuaria, cappelle; è ammessa anche la realizzazione di parcheggi e di aree verdi sistemate con piantumazione di alberi, panchine, cestini, zone pavimentate, percorsi pedonali nonché l'ubicazione di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia e le attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi.

Tutte le costruzioni dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura: R_c = secondo le esigenze dell'Amministrazione;
- altezza massima della costruzione: H = secondo le norme del Regolamento cimiteriale;
- distanza minima della costruzione dal confine: D_c = m. 0,00;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = secondo le esigenze dell'amministrazione purché in conformità con i disposti del Nuovo codice della strada e del suo Regolamento di attuazione.

g) AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI E DIREZIONALI (Fp).

La dotazione di aree per parcheggi, verde e servizi sociali funzionali agli insediamenti produttivi industriali ed artigianali, va dimensionata in ragione del 20% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti ed in ragione del 10% della superficie destinata alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale, nonché di quella destinata agli insediamenti produttivi che si confermano. La presente variante di piano prevede che in sede di strumento esecutivo sia individuata all'interno dell'area una dotazione non inferiore al 20% della superficie territoriale delle aree da attrezzare per nuovi impianti artigianali/industriali/commerciali (D3) ed individua nella cartografia di P.R.G.C. una superficie non inferiore al 10% della superficie fondiaria nelle aree in cui sono già insediate attività produttive, denominate D1/D2.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti a carattere commerciale-direzionale, o all'ampliamento di quelli esistenti, da destinare a parcheggi, verde, servizi sociali, va dimensionata in ragione del 100% della superficie lorda complessiva di pavimento; il 50% di tali aree a servizi deve essere destinato a parcheggi pubblici.

Sono le aree previste all'art. 21, comma 1, punti 2 e 3 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Le costruzioni sono ammesse nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: U_f = 1,00 mq/mq.;
- rapporto massimo di copertura: R_c = 50%;
- distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come indicato all'art. 50;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = all'interno del centro abitato: m. 10,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 50.

ART. 18 – AREE SPECIALI DI INTERESSE PUBBLICO (F3).

Tale previsione, che non rientra nel calcolo degli standards urbanistici, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti all'intero aggregato urbano, od a parte di esso, od a bacini di servizio sovracomunale.

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

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

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

strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) sottostazioni elettriche ed impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale di cui all'art. 51, lettere s) e t), della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.: rapporto massimo di copertura: $R_c = 50\%$; ammissibili solo nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali;
- b) per le cabine elettriche: ammesse ovunque; la distanza dal ciglio o confine stradale, anche se stabilita dalla fascia di rispetto, può essere ridotta fino a m. 3,00 (Circolare Min. LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970), semprechè, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzaria stradale non sia inferiore a m. 5,00;
- c) centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione ed ammesse ovunque;
- d) centraline e cabine per metanodotti, oleodotti e gasdotti in genere: compatibili con ogni classe di destinazione, purché munite del visto dei V.V. del Fuoco.

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

CAPO III - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, dalla "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova individuazione", qui richiamata come facente parte integrante delle presenti norme, e dagli art.li 68 e 68.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 19 – AREE RESIDENZIALI, DESTINAZIONI D'USO GENERALI.

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

Oltre alla residenza sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni:

- a) case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti;
- b) negozi, locali ed edifici ad uso commerciale, ammissibili secondo le prescrizioni di cui alla tabella allegata al termine delle presenti norme;
- c) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, strutture socio-assistenziali e sanitarie;
- d) locali per lo svago, il divertimento, la cultura;
- e) scuole private, purché realizzate con gli stessi parametri ed indici applicati per le scuole pubbliche;
- f) autorimesse;
- g) artigianato di servizio;
- h) autofficine di riparazione (escluse le carrozzerie), fino alla concorrenza massima di 80 mq. di superficie utile netta solo se annesse ad autorimesse con superficie pari a 2 volte la superficie di lavorazione e solo se in locali con esito sonoro inferiore od uguale a quanto previsto dalla "zonizzazione acustica del territorio comunale" per la zona in cui ricadono;
- i) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili e fino alla concorrenza massima di mq. 300 di superficie utile lorda;
- l) laboratori di artigianato di servizio nel Centro Storico e laboratori di artigianato in genere per le restanti zone che non presentino caratteri di nocività e molestia (esito sonoro inferiore o uguale a quanto previsto dalla "zonizzazione acustica del territorio comunale" per la zona in cui ricadono), limitatamente al piano terreno ed al piano seminterrato, fino alla concorrenza massima di mq. 150 di superficie utile lorda per la lavorazione e di mq. 250 di superficie utile lorda per il deposito.

Sono esclusi dalle aree residenziali:

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

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

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

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

ART. 20 – AREE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO/AMBIENTALE (A).

Sono le parti del territorio comunale comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse ambientale o semplicemente documentario, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

Gli interventi ammessi debbono essere essenzialmente volti al recupero degli spazi urbani storici, al mantenimento del valore documentario delle preesistenze, alla conservazione e risanamento degli immobili per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e delle condizioni di usabilità nonché per una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

Il P.R.G.C. per queste aree non fissa indici di fabbricabilità ma fa esplicito riferimento ai volumi edificati, stabilendo, mediante le indicazioni grafiche delle tavole "Sviluppi dei nuclei storico-ambientali" alla scala 1:1.000, tipi di intervento e vincoli.

Il P.R.G.C. tutela gli affreschi e gli inserti decorativi esistenti all'interno del centro storico e ne impone la conservazione anche quando essi non sono individuati in cartografia.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici di norma confermate sono quelle previste dall'art. 19 delle presenti norme, fatte salve diverse disposizioni contenute nel presente articolo.

Le aree edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico-ambientale (centri e nuclei abitati di Predosa-Castelferro-Retorto) sono state ulteriormente divise come segue:

- A1 aree ed edifici emergenti per la qualità dell'architettura e/o caratteri tipologici (castelli, palazzi, ville urbane, chiese, complessi produttivi preindustriali, complessi a destinazione pubblica o di pubblico interesse): gli interventi debbono essere volti alla conservazione ed alla salvaguardia integrale dei complessi e degli edifici, al loro adeguamento per usi strettamente coerenti e compatibili con l'impiego storico originario; eventuali opere che comportino interventi sulle strutture sono consentite solo se inserite in un quadro progettuale globale;
- A2 aree ed edifici tipologicamente differenziati rispetto ai caratteri dominanti del tessuto diffuso: sono generalmente e prevalentemente destinate alla residenza; gli interventi non dovranno consolidare o aggravare situazioni di disagiata abitabilità;
- A3 aree ed edifici costituenti il tessuto urbanistico-edilizio diffuso: sono caratterizzate da inclusioni di fabbricati rurali generalmente sottoutilizzati o non più utilizzati per l'attività agricola; interventi diversi da quelli individuati nelle tavole nn. 5.1, 5.2 e 5.3 in scala 1:1.000 sono ammessi esclusivamente previa predisposizioni di strumento urbanistico esecutivo esteso al comparto individuato con apposita deliberazione consigliare, nel rispetto del volume totale esistente all'interno del suddetto comparto, dell'art. 38 e di quanto previsto dal Regolamento Edilizio; il rapporto di copertura, le distanze e le altezze massime (comunque non superiori a tre piani fuori terra) sono fissate in sede di S.U.E.;
- A4 aree ed edifici, generalmente di recente costruzione o profondamente trasformati, interclusi o adiacenti alle aree ed edifici precedenti: comprendono edifici non coerenti o in contrasto con il contesto per i caratteri tipologici (case unifamiliari, condomini, unità produttive) gli interventi dovranno essere finalizzati a rimuovere le condizioni di contrasto con i caratteri del nucleo storico/ambientale; anche in questo caso interventi diversi da quelli individuati nelle tavole nn. 5.1, 5.2 e 5.3 in scala 1:1.000 sono ammessi esclusivamente previa predisposizione di strumento urbanistico esecutivo esteso al comparto individuato con apposita deliberazione consigliare, nel rispetto del volume totale esistente all'interno del comparto individuato, dell'art. 38 e di quanto previsto dal Regolamento Edilizio; il rapporto di copertura, le distanze e le altezze massime (comunque non superiori a tre piani fuori terra) sono fissate in sede di S.U.E.;
- A5 aree edificate, caratterizzate da modesta densità edilizia fondiaria o da presenza di destinazioni d'uso diverse dalla residenza gli interventi sono subordinati alla completa rimozione di tutti gli elementi di contrasto con i caratteri del nucleo storico/ambientale; interventi diversi da quelli individuati nelle tavole nn. 5.1, 5.2 e 5.3 in scala 1:1.000 sono permessi in presenza di strumento urbanistico esecutivo nel rispetto di un indice di densità territoriale di 2,3 mc/mq., dell'art. 38 e di quanto previsto dal Regolamento Edilizio; il rapporto di copertura, le distanze e le altezze massime (comunque non superiori a tre piani fuori terra) sono fissate in sede di S.U.E.;
- A6 aree edificate in grandi complessi edilizi, emergenti per la qualità dell'architettura, caratterizzati dalla presenza di destinazioni agricole in atto (Retorto); gli interventi debbono essere volti alla conservazione e alla salvaguardia integrale degli edifici di specifico interesse storico-architettonico e documentario e al loro adeguamento per usi strettamente coerenti con l'impianto agricolo originario. Gli interventi indicati nelle tavole nn. 5.1, 5.2 e 5.3, possono essere realizzati a semplice permesso di costruire (o presentazione di D.I.A.) solo se finalizzati all'adeguamento delle strutture per gli usi agricoli in atto o previsti. In ogni caso, detti interventi dovranno prevedere la

demolizione delle superfetazioni esistenti nell'intera area A6 interessata. Eventuali destinazioni residenziali di progetto o, comunque, la previsione di usi diversi da quelli in atto, e conformi a quelli previsti dall'art. 19 delle presenti norme, sono subordinate alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero complesso di Retorto. In sede di strumento urbanistico esecutivo potrà essere prevista la demolizione e successiva ricostruzione dei volumi realizzati recentemente aventi tipologie non conformi a quelle del complesso di più antica formazione; la ricostruzione dovrà essere fatta nel rispetto del volume demolito ed i nuovi edifici dovranno ricostituire il nucleo agricolo di vecchia formazione ed adeguarsi ad esso per caratteristiche costruttive, altezze, materiali e tipologie. La tavola della variante al P.R.G.C. anno 2006 n. 5.3 in scala 1:1.000 individua la posizione e l'ingombro massimo del fabbricato da ricostruire. In caso di formazione di strumento urbanistico esecutivo le aree per standards urbanistici, da individuarsi in ragione di 25 mq/abitante, potranno essere reperite anche nelle immediate vicinanze della delimitazione delle aree A6 e potranno essere monetizzate fino ad un massimo del 50%.

In tali aree e' consentita l'edificazione ex novo di autorimesse, fino alla concorrenza massima di 20 mq. complessivi di superficie utile netta per ogni abitazione esistente, nel rispetto dell'art. 54 e a condizione che:

- 1) gli ingressi delle autorimesse non siano disimpegnati direttamente da spazi pubblici, né prospettino, anche se arretrate, direttamente sullo stesso;
- 2) l'unità immobiliare non sia già dotata di una autorimessa;
- 3) l'unità immobiliare non comprenda, come sua pertinenza anche staccata, parti di fabbrica in muratura, non più utilizzate per l'agricoltura o altre attività e computabili come volume, idonee, in quanto a dimensioni e possibilità di disimpegno, a realizzare le autorimesse occorrenti; devono essere considerati tra le parti di fabbrica di cui sopra anche i volumi esistenti assoggettati a cambio di destinazione dopo l'applicazione della presente variante (in questo caso non è permessa la costruzione ex novo di autorimesse);
- 4) nel rispetto di quanto previsto all'art. 54;
- 5) dovranno essere, per quanto concerne i caratteri compositivi, le finiture e la posizione, compatibili con l'edificazione esistente e dovranno essere inserite nel contesto ambientale esistente nel rispetto di quanto previsto all'art. 38.

I lotti liberi da edificazione esistenti in queste zone sono inedificabili, salvo quanto previsto al comma precedente e fatte salve diverse disposizioni contenute nel presente articolo.

Il P.R.G.C. permette che tutti gli immobili possano essere soggetti ad intervento diretto. In ogni caso il Comune può, con semplice deliberazione di Consiglio, indicare gli immobili e le aree da assoggettare a "piano di recupero" (art. 41 bis della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.). I "piani di recupero", ai sensi del comma 6 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., dovranno essere obbligatoriamente sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ed ambientali trattandosi di strumento urbanistico esecutivo relativo ad un'area individuata ai sensi dell'art. 24 della citata L.R. 56/77.

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

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

In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari sia topografiche, di cui alle tavole in scala 1:1.000 e 1:2.000 del P.R.G.C., sia normative, di cui al presente articolo ed al titolo IV.

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

All'interno di tali aree il P.R.G.C. classifica, nelle tavole di progetto in scala 1:1.000 (tavole nn. 5.1, 5.2 e 5.3) "Sviluppi dei nuclei storico-ambientali", gli edifici in base al tipo di intervento permesso nelle aree di interesse ambientale definite nelle tavole nn. 4.1, 4.2 e 4.4 in scala 1:2.000.

Gli interventi permessi sono:

- a) Manutenzione ordinaria.
- b) Manutenzione straordinaria.
- c) Cambiamento di destinazione d'uso.
- d) Cambiamento di destinazione d'uso con ampliamento.
- e) Sopraelevazione per allineamento tipologico.
- f) Sopraelevazione di un piano.
- g) Sopraelevazione di due piani.
- h) Restauro.
- i) Risanamento conservativo.
- l) Ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale.
- m) Demolizione e ricostruzione.
- n) Ricostruzione di edifici in aree di interesse ambientale.
- o) Demolizione e ricostruzione con riposizionamento.
- p) Sistemazione di edifici di recente costruzione.

a) Manutenzione ordinaria.

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

Gli interventi ammessi sono la demolizione e la manutenzione ordinaria che dovrà essere condotta in conformità agli art. 38 e 40.

b) Manutenzione straordinaria.

Tale intervento è consentito, oltre che sugli edifici topograficamente individuati, anche su tutti gli altri fabbricati, ad esclusione di quelli individuati con l'intervento di manutenzione ordinaria. Gli interventi dovranno essere condotti in conformità agli art.li 38 e 41.

c) Cambiamento di destinazione d'uso.

Il cambiamento di destinazione d'uso, compatibile con le destinazioni previste al presente articolo, comma 5, è ammesso solo per i fabbricati individuati nelle tavole di piano e deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 38 con le seguenti limitazioni:

- l'edificio venga dotato d'acqua corrente e di un servizio igienico nel suo interno;
- indice di utilizzazione fondiaria, rapporto massimo di copertura, altezza massima della costruzione, distanza minima della costruzione dal confine (Dc) e dal ciglio o confine stradale (Ds): quelli esistenti;
- distanza minima tra pareti finestrate (di nuova formazione) e pareti antistanti: D = secondo i disposti del Codice Civile;
- le autorimesse devono essere ricavate all'interno del volume esistente.

Qualora l'intervento avvenga previa demolizione e ricostruzione, la parte ricostruita, per edifici con superficie minore o uguale a mq. 150, sarà pari alla superficie utile lorda esistente, per edifici con superficie superiore la ricostruzione sarà pari a 150 mq. più il 50% della differenza tra la superficie utile lorda esistente ed i 150 mq. (le autorimesse devono essere ricavate all'interno del volume ricostruito); la ricostruzione potrà avvenire con accorpamento ad edifici esistenti a condizione che l'edificio oggetto di accorpamento non sia classificato come edificio soggetto agli interventi di cui alle lettere g) e h) del presente articolo ed individuato in cartografia con l'apposita simbologia. Nel caso di demolizione e ricostruzione, accorpata e non, si applicano i seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura: Rc = minore o uguale a quello esistente;
- altezza massima degli edifici: minore od uguale all'altezza degli edifici circostanti;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 50;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = maggiore o uguale a quella esistente;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = secondo allineamenti esistenti o previsti nelle tavole di piano.

La manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo sono comunque consentite nel rispetto degli art.li 38, 40, 41 e 42.

d) Cambiamento di destinazione d'uso con ampliamento.

Gli edifici individuati con questo intervento possono essere cambiati di destinazione purché la nuova destinazione sia tra quelle elencate all'art. 19 escluse le lettere h), i) ed l). Congiuntamente al cambiamento di destinazione d'uso con nuova destinazione residenziale è

ammesso l'ampliamento sia di superficie coperta, allineando il muro verso il cortile interno al muro dell'edificio residenziale esistente, sia di altezza, allineando la quota di imposta del tetto a quella dell'edificio residenziale adiacente. La distanza minima tra pareti finestrate (di nuova formazione) e pareti antistanti: $D =$ secondo i disposti del Codice Civile. L'intervento deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 38.

La manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo sono comunque consentite nel rispetto degli art.li 38, 40, 41 e 42.

e) Sopraelevazione per allineamento tipologico.

L'intervento e' finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'edificio ed è ammesso solo per i fabbricati individuati topograficamente sulle tavole nn. 5.1, 5.2 e 5.3 in scala 1:1.000.

E' ammessa la variazione dell'altezza massima per adeguare l'altezza dell'edificio esistente a quella degli edifici circostanti tipologicamente corretti, anche se questo comporta aumento di superficie utile lorda abitabile e l'inserimento di nuove aperture che siano congruenti con quelle già esistenti.

Questo tipo di intervento deve avvenire secondo le prescrizioni dell'art. 38.

Sono comunque consentiti, nel rispetto dell'art. 38, gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 40), manutenzione straordinaria (art. 41), restauro (art. 43), risanamento conservativo (art. 44) e ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale (art. 46).

f) Sopraelevazione di un piano.

L'intervento e' finalizzato al miglioramento dell'edificio esistente consentendone l'adeguamento alle tipologie edilizie proprie del contesto in cui esso è inserito.

Le destinazioni ammesse in tali edifici sono quelle dell'art. 19 comma 1 e comma 2, lettere a), b), c), d) ed e).

La sopraelevazione di un piano può essere realizzata a condizione che l'incremento di altezza non sia superiore a quello strettamente necessario a raggiungere l'altezza interna utile di m. 2,70 e comunque non sia superiore a m. 3,00 e che la tipologia del nuovo organismo edilizio sia conforme a quella degli edifici caratterizzanti le aree storico/ambientali. Le aperture (porte e finestre) siano compatibili per tipologie e dimensioni, con quelle tipiche delle aree storico/ambientali nel rispetto dell'art. 38. In nessun caso sono ammessi corpi a sbalzo (terrazzi e balconi) che aggettano verso la via o spazi pubblici. La distanza tra pareti finestrate ex novo e pareti finestrate e non di altri deve essere di almeno m. 10,00.

Sono comunque consentiti, nel rispetto dell'art. 38, gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 40), manutenzione straordinaria (art. 41), restauro (art. 43), risanamento conservativo (art. 44) e ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale (art. 46).

g) Sopraelevazione di due piani.

L'intervento e' finalizzato ad adeguare l'edificio al contesto in cui è inserito.

Le destinazioni ammesse in tali edifici sono quelle dell'art. 19 comma 1 e comma 2, lettere a), b), c), d) ed e).

La sopraelevazione ammessa è di due piani e può essere realizzata a condizione che l'incremento di altezza non sia superiore a quella degli edifici adiacenti. Le aperture (porte e finestre) dovranno essere compatibili, per tipologie e dimensioni, con quelle tipiche delle aree storico/ambientali nel rispetto dell'art. 38. In nessun caso sono ammessi corpi a sbalzo (terrazzi e balconi) che aggettano verso la via o spazi pubblici. La distanza tra pareti finestrate ex novo e pareti finestrate e non di altri deve essere di almeno m. 10,00.

Sono comunque consentiti, nel rispetto dell'art. 38, gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 40), manutenzione straordinaria (art. 41), restauro (art. 43), risanamento conservativo (art. 44) e ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale (art. 46).

h) Restauro.

L'intervento e' prescritto, dal P.R.G.C., sugli edifici e manufatti topograficamente individuati nelle tavole grafiche e deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste agli art. 38 e 43.

Sono comunque consentiti, nel rispetto dell'art. 38, gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 40) e manutenzione straordinaria (art. 41).

i) Risanamento conservativo.

Il P.R.G.C. individua topograficamente gli edifici su cui e' permesso l'intervento di risanamento

conservativo che deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste agli art. 38 e 44. Sono comunque consentiti, nel rispetto dell'art. 38, gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 40), manutenzione straordinaria (art. 41) e restauro (art. 43).

l) Ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale.

Tale intervento, ammesso sugli edifici individuati nelle tavole di piano, deve essere condotto con le prescrizioni particolari di cui agli art. 38 e 46.

Gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 40) e straordinaria (art. 41), restauro (art. 43) e risanamento conservativo (art. 44) sono comunque consentiti nel rispetto dell'art. 38.

m) Demolizione e ricostruzione.

Il P.R.G.C. individua topograficamente nelle tavole di piano gli edifici in cui è ammesso il presente intervento.

Esso dovrà avvenire secondo le prescrizioni particolari di cui all'art. 38 e secondo i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria: I_f = il valore minore tra quello esistente ed il valore 3,0 mc/mq.;
- rapporto di superficie coperta: R_c = il valore minore tra quello esistente ed il valore 70%;
- altezza massima della costruzione: H = altezza degli edifici circostanti conformi al contesto edilizio esistente;
- distanza minima della costruzione dal confine: D_c = secondo distanze preesistenti;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = secondo gli allineamenti previsti nelle tavole di piano oppure, in difetto, secondo quelli esistenti;
- distanza tra le costruzioni: D = quella esistente e, comunque, non inferiore a quanto previsto dall'art. 50.

Sono comunque consentiti, nel rispetto dell'art. 38, gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 40), manutenzione straordinaria (art. 41), restauro (art. 43), risanamento conservativo (art. 44) e ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale (art. 46).

n) Ricostruzione di edifici in aree di interesse ambientale.

Tale tipo di intervento è finalizzato a ricreare la continuità nel tessuto edilizio esistente mediante la ricostruzione di un corpo di fabbrica crollato e non più esistente da tempo interno ad un'area di proprietà comunale.

L'intervento di ricostruzione dovrà essere condotto in conformità al successivo art. 38 delle N.T.A. e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- superficie coperta: non superiore alla superficie individuata nella tavola n. 5.1 in scala 1:1.000;
- indice di densità edilizia fondiaria: I_f = secondo le esigenze dell'Amministrazione;
- distanza della costruzione dai confini: D_c = nel rispetto del Codice Civile e comunque all'interno della superficie individuata nella tavola n. 5.1 in scala 1:1.000;
- altezza massima della costruzione: H = uguale all'altezza degli edifici adiacenti conformi al contesto edilizio esistente;
- distanza tra le costruzioni: D = non inferiore a quanto previsto dal Codice Civile;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = secondo gli allineamenti previsti nelle tavole di piano oppure, in difetto, secondo quelli esistenti;
- distanza tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: non inferiore a quanto previsto dal Codice Civile.

o) Demolizione e ricostruzione con riposizionamento.

Il presente tipo di intervento è ammesso unicamente sugli edifici individuati in area A6 e dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- superficie coperta: uguale a quella esistente;
- altezza massima della costruzione: H = uguale a quella degli edifici soggetti ad interventi di risanamento conservativo;
- distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come indicato all'art. 50;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = come indicato all'art. 15, comma 8,
- distanza tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 50;
- nuovo posizionamento: finalizzato a ricostruire la composizione planimetrica originale

desumibile dall'intero complesso edilizio esistente.

Tale intervento dovrà essere condotto nel rispetto di tutti gli elementi tipologici che caratterizzano il complesso A6.

Come detto al presente articolo, comma 6, punto A6, tale intervento può essere realizzato con semplice permesso di costruire solo se è finalizzato agli usi agricoli; tutte le altre destinazioni dell'art. 19 sono ammesse solo in caso di formazione di strumento urbanistico esecutivo.

p) Sistemazione di edifici di recente costruzione.

Il P.R.G.C. individua topograficamente alcuni edifici di recente costruzione in cui sono permessi interventi di cui al presente articolo punti a), b), c), h), i), l) ed m) del presente articolo. Gli interventi dovranno avvenire secondo le prescrizioni dell'art. 38.

Nei limiti di quanto previsto ai commi precedenti devono essere salvaguardati anche se non espressamente individuati:

- 1) gli elementi della struttura urbana di preminente interesse storico-documentario da restituire integralmente sulla base di analisi rigorose e secondo metodologie scientifiche;
- 2) gli elementi del disegno urbano da conservare e/o ripristinare;
- 3) i fili di fabbricazione e/o di recinzione da rispettare (allineamenti obbligati).

In tutte le aree residenziali del centro storico è permesso il cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali degli edifici rurali nel rispetto della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici"; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 4 dicembre 1977 e per tutti quelli sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché esistenti prima del 04.12.1977 e nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003.

Inoltre in tali aree e sugli edifici residenziali esistenti è permesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21.

Gli interventi di cui ai due commi precedenti dovranno avvenire nel rispetto dell'art. 38.

ART. 21 – AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B).

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

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

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

Le variazioni o le nuove previsioni a norma del precedente comma non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte. Nelle aree libere è vietata la formazione di depositi od accumuli, anche temporanei, di materiali ed esse vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino od a verde di isolato o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

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

Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi, al di fuori degli indici fondiari previsti ai punti successivi, i seguenti interventi:

- a) Allacciamento ai pubblici servizi.
- b) Sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni.
- c) Ordinaria e straordinaria manutenzione (art.li 40 e 41).
- d) Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna, che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni e degli edifici, nel rispetto degli art.li 42, 43, 44 e 45.

- e) Realizzazioni, solo sugli edifici residenziali esistenti, di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.
- f) Variazioni di destinazione d'uso che non comportino variazioni della sagoma esterna degli edifici. Tale intervento e' ammesso su qualsiasi edificio esistente purché l'edificio venga dotato, nel suo interno, di acqua corrente e di un servizio igienico.
Nel caso di corpi di fabbrica inseriti, in una tipologia a "cortina continua", tra fabbricati adiacenti di manica più larga rispetto a quello individuato e' permessa la variazione della sagoma in ampliamento della manica preesistente fino al raggiungimento di una larghezza pari a quella dell'edificio adiacente più stretto; l'intervento potrà avvenire nel rispetto della superficie utile lorda massima di 150 mq. e delle prescrizioni, in merito alle distanze, di cui all'art. 50; per quanto riguarda la distanza tra pareti finestrate di nuova formazione pareti finestrate e non di altri, essa dovrà essere quella prevista all'art. 50.
- g) Modesti ampliamenti delle abitazioni, inferiori ai 15 mq., e limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, quando sia dimostrato che dette abitazioni sono sprovviste di servizi igienico-sanitari; tali interventi possono avvenire purché siano conformi alle norme sulle distanze conformi ai disposti del Codice Civile e con altezza massima della costruzione non superiore a quella dell'edificio principale.
- h) Ampliamento e cambio di destinazione di edifici esistenti residenziali uni-bifamiliari, limitato a quei corpi di fabbrica che siano già volumetricamente definiti alla data di adozione delle presenti norme (anche porticati delimitati da pilastri), purché aperti su non più di due lati e sovrastati da corpo di fabbrica già ad uso residenziale, tale intervento e' limitato ai primi due piani dell'edificio e non può essere applicato congiuntamente all'intervento di cui alla lettera g) del presente articolo.
- i) Locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente definito; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere il 90% della superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato.
- l) Recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21.
- m) Recupero dei rustici, diverso da quello previsto alla lettera f), condotto in conformità ai disposti della L.R. 29.04.2003 n. 9; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 4 dicembre 1977 e per tutti quelli che siano stati sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché esistenti prima del 04.12.1977 e nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003.
- n) Costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di 1,00 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne e' sprovvisto oppure fino al raggiungimento di tale limite quando sia dimostrata una dotazione ad esso inferiore; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 50 e 54.
- o) Costruzione di pertinenze così come definite all'art. 56 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 56.

Le aree residenziali di completamento sono state differenziate tra loro e per ciascuna sono stati fissati indici e parametri differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico-edilizio come di seguito specificato:

- Aree residenziali di completamento con tipologie omogenee alle aree di interesse storico/ambientale (B1).
 - indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 2,00 \text{ mc/mq.}$;
 - rapporto massimo di copertura: $R_c = 50\%$
 - altezza massima della costruzione: $H = 9,20 \text{ m.}$;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 50;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti; in assenza: m. 7,50; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 8°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 50.
- Aree residenziali di completamento di recente espansione urbanistica (B2).

- indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 1,20$ mc/mq.;
 - rapporto massimo di copertura: $R_c = 40\%$
 - altezza massima della costruzione: $H = 7,80$ m.;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 50;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti; in assenza: m. 7,50; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 8°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 50.
- Aree residenziali di completamento recentemente edificate (B3).
- indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 0,80$ mc/mq.;
 - rapporto massimo di copertura: $R_c = 35\%$
 - altezza massima della costruzione: $H = 7,80$ m.;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 50;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti; in assenza: m. 7,50; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 8°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 50.

In tutte le aree di tipo B interne al centro abitato la distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s) può essere ridotta a m. 6,00 nel caso di edifici destinati ad autorimesse o a pertinenze che abbiano altezza massima non superiore a m. 3,00.

ART. 22 – AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (C).

Tale classificazione comprende le:

a) Aree residenziali di nuovo impianto a semplice permesso di costruire (Ca).

Sono le aree in parte urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di nuova costruzione nei tasselli di suolo ineditato; le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano, di norma, con semplice permesso di costruire, singolo o in comparto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, ove imposti con delibera di Consiglio Comunale. In queste aree, qualora le opere infrastrutturali necessarie al collegamento alla rete comunale della nuova edificazione prevista, eccedano il semplice allacciamento ai pubblici servizi, il permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi ai sensi del 5° comma, dell'art. 49, della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

In esse si applicano i seguenti indici o parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 1,00$ mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 30\%$;
- altezza massima della costruzione: $H = 7,80$ m.;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 50;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: m. 7,50; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 50.

b) Aree residenziali di nuovo impianto a permesso di costruire convenzionato (Cb).

Sono le aree parzialmente urbanizzate la cui attuazione avviene attraverso il rilascio di un permesso di costruire che, a norma dell'art. 49, comma 5, L.R. n. 56/77 e s.m.i., è subordinato alla stipula di una convenzione che preveda la cessione delle aree a parcheggio e/o viabilità individuate nel loro interno nelle tavole della variante al P.R.G.C.. La convenzione deve stabilire e disciplinare le modalità, i requisiti e i tempi della loro cessione e, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, quelli della loro realizzazione.

In esse si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia territoriale: $I_t = 1,00$ mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 30\%$;
- altezza massima della costruzione: $H = 7,80$ m.;

- distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come indicato all'art. 50;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = all'interno del centro abitato: m. 10,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 50.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono quelle previste dall'art. 19, escluse quelle del comma 2, lettere h), i) ed l), delle presenti norme.

In tutte le aree di tipo C interne al centro abitato la distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s) può essere ridotta a m. 6,00 nel caso di edifici destinati ad autorimesse o a pertinenze che abbiano altezza massima non superiore a m. 3,00.

ART. 23 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO (C_c) - (AMBITI 1÷9).

Sono le aree pressoché inedificate e/o non urbanizzate, ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.C. e di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Il P.R.G.C. individua nove unità residenziali (ambiti), contrassegnate in cartografia dal rispettivo numero d'ordine, in cui è obbligatoria la formazione di un piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata esteso all'intera unità urbanistica; dette unità residenziali potranno essere attuabili anche attraverso la predisposizione di P.E.C.O. estesi a loro porzioni quando esiste una deliberazione dell'Amministrazione Comunale che delimiti i comparti di intervento ed individui, attraverso la redazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra, per tutto l'ambito in esame, la viabilità interna e le aree per gli standards urbanistici relativi a tutta l'unità.

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

AMBITO 1

- indice di densità edilizia territoriale: $I_t = 0,70$ mc/mq.;
- indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 1,00$ mc/mq.;
- altezza massima della costruzione: $H = 8,50$ m.,
- rapporto massimo di copertura (R_c), distanza minima tra le costruzioni (D), distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s), distanza minima della costruzione dal confine (D_c): da definire in sede di piano esecutivo;
- aree per standards urbanistici da cedere gratuitamente al Comune: 25 mq/ab.;
- aree per viabilità di accesso ed interna all'area: da cedere gratuitamente al Comune in ragione di quelle individuate all'interno delle aree a P.E.C.O..

AMBITO 2

- indice di densità edilizia territoriale: $I_t = 0,80$ mc/mq.;
- indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 1,10$ mc/mq.;
- altezza massima della costruzione: $H = 8,50$ m.,
- rapporto massimo di copertura (R_c), distanza minima tra le costruzioni (D), distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s), distanza minima della costruzione dal confine (D_c): da definire in sede di piano esecutivo;
- aree per standards urbanistici da cedere gratuitamente al Comune: 25 mq/ab.;
- aree per viabilità di accesso ed interna all'area: da cedere gratuitamente al Comune in ragione di quelle individuate all'interno delle aree a P.E.C.O..

AMBITO 3

- indice di densità edilizia territoriale: $I_t = 0,60$ mc/mq.;
- indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 1,00$ mc/mq.;
- altezza massima della costruzione: $H = 8,50$ m.,
- rapporto massimo di copertura (R_c), distanza minima tra le costruzioni (D), distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s), distanza minima della costruzione dal confine (D_c): da definire in sede di piano esecutivo;
- aree per standards urbanistici da cedere gratuitamente al Comune: 25 mq/ab.;
- aree per viabilità di accesso ed interna all'area: da cedere gratuitamente al Comune in ragione di quelle individuate all'interno delle aree a P.E.C.O..

AMBITO 4

- indice di densità edilizia territoriale: $I_t = 0,70$ mc/mq.;
- indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 1,10$ mc/mq.;
- altezza massima della costruzione: $H = 8,50$ m.,
- rapporto massimo di copertura (R_c), distanza minima tra le costruzioni (D), distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s), distanza minima della costruzione dal confine (D_c): da definire in sede di piano esecutivo;
- aree per standards urbanistici da cedere gratuitamente al Comune: 25 mq/ab.;
- aree per viabilità di accesso ed interna all'area: da cedere gratuitamente al Comune in ragione di quelle individuate all'interno delle aree a P.E.C.O..

AMBITO 5

- indice di densità edilizia territoriale: $I_t = 0,70$ mc/mq.;
- indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 1,10$ mc/mq.;
- altezza massima della costruzione: $H = 8,50$ m.,
- rapporto massimo di copertura (R_c), distanza minima tra le costruzioni (D), distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s), distanza minima della costruzione dal confine (D_c): da definire in sede di piano esecutivo;
- aree per standards urbanistici da cedere gratuitamente al Comune: 25 mq/ab.;
- aree per viabilità di accesso ed interna all'area: da cedere gratuitamente al Comune in ragione di quelle individuate all'interno delle aree a P.E.C.O. o ad esse adiacenti.

AMBITO 6

- indice di densità edilizia territoriale: $I_t = 0,60$ mc/mq.;
- altezza massima della costruzione: $H = 7,50$ m.,
- indice di densità edilizia fondiaria (I_f), rapporto massimo di copertura (R_c), distanza minima tra le costruzioni (D), distanza minima della costruzione dal confine (D_c): da definire in sede di piano esecutivo;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s): all'interno del centro abitato: m. 10,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 8°;
- aree per standards urbanistici da cedere gratuitamente al Comune: 25 mq/ab.;
- aree per viabilità di accesso ed interna all'area: da cedere gratuitamente al Comune in ragione di quelle individuate all'interno delle aree a P.E.C.O. o ad esse adiacenti.

AMBITO 7

- indice di densità edilizia territoriale: $I_t = 0,60$ mc/mq.;
- altezza massima della costruzione: $H = 7,50$ m.,
- indice di densità edilizia fondiaria (I_f), rapporto massimo di copertura (R_c), distanza minima tra le costruzioni (D), distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s), distanza minima della costruzione dal confine (D_c): da definire in sede di piano esecutivo;
- aree per standards urbanistici da cedere gratuitamente al Comune: 25 mq/ab.;
- aree per viabilità di accesso ed interna all'area: da cedere gratuitamente al Comune in ragione di quelle individuate all'interno delle aree a P.E.C.O. o ad esse adiacenti.

AMBITO 8

- indice di densità edilizia territoriale: $I_t = 0,60$ mc/mq.;
- altezza massima della costruzione: $H = 7,50$ m.,
- indice di densità edilizia fondiaria (I_f), rapporto massimo di copertura (R_c), distanza minima tra le costruzioni (D), distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s), distanza minima della costruzione dal confine (D_c): da definire in sede di piano esecutivo;
- aree per standards urbanistici da cedere gratuitamente al Comune: 25 mq/ab.;
- aree per viabilità di accesso ed interna all'area: da cedere gratuitamente al Comune in ragione di quelle individuate all'interno delle aree a P.E.C.O. o ad esse adiacenti.

AMBITO 9

- indice di densità edilizia territoriale: $I_t = 0,60$ mc/mq.;
- altezza massima della costruzione: $H = 7,50$ m.,
- indice di densità edilizia fondiaria (I_f), rapporto massimo di copertura (R_c), distanza minima tra le costruzioni (D), distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s), distanza minima della costruzione dal confine (D_c): da definire in sede di piano esecutivo;

- aree per standards urbanistici da cedere gratuitamente al Comune: 25 mq/ab.;
- aree per viabilità di accesso ed interna all'area: da cedere gratuitamente al Comune in ragione di quelle individuate all'interno delle aree a P.E.C.O. o ad esse adiacenti.

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

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, dalla "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova individuazione", qui richiamata come facente parte integrante delle presenti norme, e dagli art.li 68 e 68.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

CAPO IV - AREE PRODUTTIVE (D).

ART. 24 – AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI (D) – NORME GENERALI.

La disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi per la permanenza e la realizzazione di impianti industriali si articola in norme e prescrizioni che completano l'individuazione cartografica delle seguenti zone:

- Aree ed edifici esistenti confermati nella loro ubicazione (D1).
- Aree ed edifici artigianali/industriali a capacità edificatoria esaurita (D2).
- Aree da attrezzare per nuovi impianti artigianali/industriali/commerciali (D3).
- Aree artigianali inedificabili (D4).

Gli impianti artigianali/industriali possono sussistere o venire realizzati solo a condizione che siano presenti e garantite tutte le infrastrutture necessarie al loro buon funzionamento ed atte a contrastare eventuali effetti negativi sulle condizioni di vita all'interno dell'azienda e nell'ambiente circostante.

Le zone industriali sono attivate dal momento della verifica di funzionalità della rete infrastrutturale di base costituita da:

- Viabilità: deve essere definita la rete stradale soggetta al pubblico transito indipendentemente dalla situazione amministrativa: pubblica, privata e/o consortile. Devono essere definiti ed in esercizio gli accessi dalla rete viaria esistente, completi di impianto di illuminazione e di segnaletica luminosa, e non, orizzontale e verticale.
- Rete smaltimento acque meteoriche: tutte le strade e gli spazi destinati all'uso pubblico devono essere dotati di canalizzazioni per la raccolta delle acque meteoriche, dimensionate per ricevere le acque provenienti dalle aree private nell'ipotesi che queste siano per l'80% impermeabili e per il 20% semimpermeabili, con riferimento alla massima portata prevedibile in caso di precipitazioni temporalesche. Devono essere già eseguite le canalizzazioni di smaltimento dei lotti costruiti e degli spazi pubblici in esercizio e deve essere altresì in funzione il collettore (o i collettori) per il convogliamento a destinazione delle acque meteoriche dell'intera zona.
- Rete di alimentazione idrica: per l'intera zona deve essere prevista la fornitura di acqua per l'uso potabile, industriale e antincendio. La rete o le reti di alimentazione idrica possono essere frazionate nel tempo ed in estensione a condizione che sia sempre garantita la distribuzione ad anello. La disposizione vale soprattutto per la rete antincendio anche in presenza di vasche di accumulo di primo e secondo intervento. Non sono ammessi nuovi impianti o variazioni in aumento dei consumi senza la verifica della disponibilità di forniture di acqua per i tre usi sulla base del fabbisogno finale dell'intera zona. La fornitura di acqua per qualsiasi uso è prerogativa esclusiva degli Enti erogatori. E' fatto divieto di captazione privata di acqua dal sottosuolo, salvo nulla osta del competente ufficio della Provincia di Alessandria. Il prelevamento di acque per uso industriale da rogge o da corsi d'acqua naturali è subordinato ad apposita convenzione con gli Enti titolari subordinata all'approvazione delle Autorità Competenti.
- Reti di distribuzione di energia elettrica ad alta e media tensione: dovrà essere definita la rete di alimentazione e dovranno essere predisposti i locali delle centrali di trasformazione per i consumi prevedibili nell'intera zona. Dovranno essere altresì in funzione i gruppi di trasformazione necessari agli impianti esistenti ed in programma nel triennio successivo.
- Reti di distribuzione del metano: nel caso sia prevista la fornitura del metano dovranno essere predisposti il tracciato, le eventuali stazioni di decompressione ed i punti di allacciamento.
- Rete di smaltimento delle acque nere: la fognatura nera può essere eseguita per parti in relazione alla richiesta, ma deve essere già predisposta in funzione del collettore (o collettori) per il convogliamento nella rete urbana delle acque nere prevedibili per l'intera zona.
- Rete di smaltimento degli scarichi industriali: la rete di smaltimento degli scarichi liquidi industriali deve corrispondere alla richiesta di erogazione della fornitura di acqua per uso industriale. La concessione di nuovi impianti che producono scarichi industriali liquidi o di varianti che comportano aumenti dei consumi degli impianti esistenti è subordinato alla presenza di un collettore (o di collettori) di smaltimento da definire e dimensionare secondo le caratteristiche e le qualità dei liquidi da convogliare. Data la varietà e imprevedibilità delle richieste di smaltimento è facoltà dell'Amministrazione consentire la ripartizione della zona in sottozone.

Le reti di smaltimento possono essere distinte od unificate in un'unica rete secondo opportunità e in relazione alla posizione ed alle caratteristiche dei canali ricettori.

La verifica di funzionalità non presuppone l'esecuzione anticipata di tutto il sistema infrastrutturale della zona, ma la revisione integrale e l'esecuzione delle parti essenziali in appresso specificate.

I tracciati dei rami principali delle infrastrutture dovranno seguire per quanto possibile il sedime delle vie pubbliche, o di uso pubblico, per consentire l'accesso agli enti (pubblici o privati) che provvedono sia alla loro installazione sia alla loro manutenzione.

In tutte le aree destinate ad impianti produttivi sono vietate:

- installazione di impianti, sistemi, apparecchiature di teleradiocomunicazioni per usi civili, militari, di polizia; fatte salve le installazioni militari o appartenenti ad altri organi dello Stato con funzioni attinenti all'ordine ed alla sicurezza pubblica;
- gli impianti industriali e artigianali con lavorazioni inquinanti e che rientrano nella classificazione delle industrie insalubri di prima categoria, nel rispetto dell'art. 216 del Regio Decreto 26 Luglio 1934 n. 1265. Qualora ricorra il caso previsto dal 5° comma del sopra richiamato art. 216 le attività suddette potranno insediarsi previa sottoscrizione di apposito atto di impegno del titolare dell'attività relativo ai metodi e alle cautele atte ad evitare danni ambientali. In alternativa dovrà essere prodotta certificazione di rispetto della norma UNI EN ISO 14001. Il Comune si riserva di effettuare proprie valutazioni di impatto ambientale e verifiche del rispetto dell'atto di impegno durante l'esercizio dell'attività; le tipologie edilizie e le dimensioni massime dei singoli edifici dovranno essere specificate in sede di predisposizione dello strumento urbanistico esecutivo.
- attività che comportano la produzione di rifiuti solidi, liquidi o gassosi che richiedano un processo residuo di innocuizzazione;
- attività che richiedano il transito sulle vie pubbliche interne al centro abitato di carichi pericolosi;
- attività che richiedano la lavorazione e lo stoccaggio, anche temporaneo di materiali pericolosi;
- attività rumorose oltre i livelli consentiti dalla zonizzazione acustica.

Qualsiasi attività che comporti la produzione di rifiuti è ammessa a condizione che siano preventivamente garantiti il trattamento e la disponibilità di smaltimento definitivo in una o più discariche autorizzate per il tempo previsto per l'ammortamento dell'intero impianto con un minimo di 10 anni.

All'interno delle aree di pertinenza degli edifici dovrà essere individuata una superficie, da destinarsi a parcheggio privato, pari ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione esistente o realizzata. Inoltre il 20% della superficie fondiaria deve essere prevista con le caratteristiche di una superficie filtrante.

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

In fregio alle aree per insediamenti produttivi, ove non individuate topograficamente, dovrà essere prevista una fascia di rispetto di m. 10,00 da considerarsi inedificabile e da sistemare mediante la piantumazione di alberi di alto fusto. In tale fascia è permessa la destinazione a parcheggio.

In sede di esame dei progetti, la Commissione Edilizia dovrà valutare se gli interventi di mitigazione di cui ai due commi precedenti siano adeguati.

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

Non sono da computare come superficie coperta le opere di protezione dei parcheggi purché eseguite con strutture leggere non praticabili, aperte e con altezza lorda non superiore a m. 3,00.

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere

geologico previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, dalla Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova individuazione e dagli art.li 68 e 68.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 25 – AREE ED EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE (D1).

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

Il rilascio del permesso di costruire per nuove costruzioni è subordinato alla verifica della funzionalità delle infrastrutture o all'impegno, mediante convenzionamento, della loro realizzazione prima del provvedimento di agibilità. E' facoltà del Consiglio Comunale individuare le aree o loro porzioni nelle quali le trasformazioni del suolo e i relativi permessi di costruire sono subordinati al piano tecnico esecutivo ai sensi dell'art. 5 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- impianti industriali od artigianali di produzione ed immagazzinamento con vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti, dei beni di produzione propria ovvero fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio;
- impianti commerciali adibiti alla vendita e al commercio all'ingrosso nonché magazzini e depositi ivi compresi i prodotti ortofrutticoli ed agricoli; non è ammesso, a causa dell'elevato rischio di incendio, l'insediamento di attività connesse alla commercializzazione e vendita di vernici e combustibili; fatto salvo l'art. 26 del D.Lgs. n. 114/98 è ammessa la vendita nello stesso locale all'ingrosso e al dettaglio, nella forma di esercizi di vicinato fino a 150 mq., dei generi di cui all'art. 5, comma 6, della L.R. 28/99;
- uffici, in misura non superiore al 20% di Sun per ogni unità produttiva;
- abitazioni del proprietario o del custode, in misura non superiore al 30% della Sun dell'unità produttiva e comunque non superiore a mq. 150 di Sun per ogni unità produttiva, purché inclusi in unica struttura con l'impianto produttivo stesso;
- servizi sociali, attrezzature ricettive e di ristoro per gli addetti alla produzione e non;
- edifici ed impianti di qualunque entità connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici, di carattere pubblico o di interesse pubblico;
- le attrezzature e le infrastrutture connesse con l'attività agricola con esclusione dell'allevamento di bestiame ovino, bovino, avicolo e cunicolo e della produzione in campo (silos, serre, magazzini e rimesse per macchine agricole, cantine, locali per la lavorazione, la trasformazione e/o per la commercializzazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli);
- le attrezzature e le infrastrutture connesse al potenziamento delle popolazioni naturali della piscicoltura mediante l'attivazione di un incubatoio destinato alla produzione di novellame.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, stabilita nella misura minima del 7% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti produttivi, non deve essere reperita in sede di presentazione di domanda di permesso di costruire o di presentazione di D.I.A.; il progetto dovrà tuttavia prevedere l'individuazione di parcheggi pubblici in ragione del 3% della superficie fondiaria dell'impianto produttivo.

Per le attività commerciali all'ingrosso la dotazione di aree per le attrezzature funzionali agli impianti di cui sopra è incrementata, rispetto a quanto previsto al precedente comma, del valore maggiore tra quelli determinati applicando il 10% alla superficie del lotto su cui è previsto l'insediamento in oggetto e il 25% alla superficie utile lorda del fabbricato destinato alle attività commerciali all'ingrosso. Per le attività di commercio al dettaglio la dotazione di aree per attrezzature a loro funzionali è stabilita nella misura prevista dall'art. 21, comma 1, punti 3 e 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.. In sede di presentazione di domanda di permesso di costruire o di presentazione di D.I.A., il progetto dovrà prevedere l'individuazione e la realizzazione delle aree di cui al presente comma.

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria (art. 40) e straordinaria (art. 41);
- restauro e risanamento conservativo (art. 42, 43 e 44);
- ristrutturazione edilizia (art. 45);

- ampliamenti, anche in corpi di fabbrica non adiacenti a quelli esistenti, fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria e della superficie coperta stabilita dagli indici e parametri di zona a condizione che non richiedano un potenziamento delle infrastrutture pubbliche esistenti e non comportino un aumento del carico di transito sulle vie pubbliche;
- nuovi impianti: consentiti nelle aree libere comprese nella perimetrazione di zona in conformità agli indici e parametri di zona. Le aree liberate con la demolizione dei fabbricati esistenti sono disciplinate con le stesse norme relative alle aree libere.

Gli interventi edificatori devono avvenire secondo i seguenti indici e parametri (estesi a tutto il lotto individuato ed a tutti gli edifici esistenti ed in progetto ricadenti su tale lotto):

- rapporto massimo di copertura: $R_c = 50\%$;
- indice di utilizzazione territoriale: $U_t = 0,60 \text{ mq/mq.}$;
- altezza massima al colmo degli edifici: $H_c = 11,00 \text{ m.}$, ad eccezione delle strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto produttivo; gli interventi previsti all'interno delle aree ubicate all'ingresso di Predosa provenendo da Ovada non dovranno avere altezza massima superiore a quella degli edifici esistenti;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 50;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: all'interno del centro abitato: $D_s =$ secondo allineamenti esistenti, in assenza m. 10,00; all'esterno del centro abitato: $D_s =$ come indicato nelle tavole di P.R.G.C. e, ove non presente, come previsto all'art. 15.

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

Nell'area di tipo D1 contrassegnata con la lettera A è permesso, anche in deroga di parametri e indici del presente articolo, l'ampliamento di 250 mq. purché sia rispettato il $R_c = 80\%$.

Tutte le aree di tipo D1 sono attuabili soltanto nel pieno rispetto delle disposizioni del "Piano di zonizzazione acustica", ovvero dovranno essere rispettati i livelli di rumore consentiti nelle varie zone del suddetto piano.

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

All'interno delle aree D1 è individuata, con apposita simbologia, un'area su cui potrà essere realizzato un parcheggio finalizzato alla sosta di veicoli aziendali. Tale area, definita "Area per la sosta di veicoli aziendali al servizio di una unità produttiva esistente", è inedificabile ed è priva di indice di utilizzazione territoriale o fondiario; su di essa possono essere eseguite tutte quelle infrastrutture e opere che siano finalizzate alla creazione di un'area per la sosta ed il parcheggio e che non si configurino in nessun modo né come volume (entro e fuori terra) né come superficie coperta.

ART. 26 - AREE ED EDIFICI ARTIGIANALI/INDUSTRIALI A CAPACITA' EDIFICATORIA ESAURITA (D2).

Nelle aree così definite, già edificate, sugli edifici esistenti sono ammessi, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di adeguamento tecnologico, funzionale e infrastrutturale senza aumento di superficie utile netta e di demolizione e ricostruzione nel rispetto del rapporto di copertura di altezza massima e di distanza dai confini uguali a quelli preesistenti. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie è stabilita nella misura individuata nelle tavole di piano.

La superficie lorda complessiva potrà essere aumentata, nel rispetto della superficie coperta della sagoma e dell'altezza esistente, in ragione di mq. 180 per la realizzazione di uffici e di mq. 150 per la realizzazione dell'abitazione del custode del proprietario.

Le destinazioni ammesse all'interno degli edifici esistenti sono quelle per impianti industriali e artigianali con lavorazioni non inquinanti, che non ricadono tra quelli soggetti alle norme dell'art. 2, comma 1 e dell'art. 5, comma 3 del D.Lgs. 334/99 e che non rientrano nella classificazione delle industrie insalubri di prima categoria, nel rispetto dell'art. 216 del Regio Decreto 26 Luglio

1934 n. 1265 e s.m.i.. In tali aree non possono inoltre insediarsi le attività produttive di seguito elencate: cartiere, cementifici, bitumifici, centrali termoelettriche, coloranti e pigmenti, esplosivi, fonderie di prima e seconda fusione, galvaniche, gomme, plastiche, resine, produzioni e lavorazioni che comportino formazione di polimeri da monomeri, inceneritori ed impianti di trattamento dei rifiuti, metallurgiche e siderurgiche, nucleari, petrolchimiche e chimiche di base, produzione di batterie ed accumulatori, raffinerie e vetrerie.

Il permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto di impegno del titolare dell'attività relativo ai metodi e alle cautele adottate per evitare danni ambientali. In alternativa potrà essere prodotta certificazione di rispetto della norma UNI EN ISO 14001.

Il Comune si riserva di effettuare proprie valutazioni di impatto ambientale e verifiche del rispetto dell'atto di impegno durante l'esercizio dell'attività.

ART. 27 - AREE DA ATTREZZARE PER NUOVI IMPIANTI ARTIGIANALI / INDUSTRIALI/ COMMERCIALI (D3).

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

- impianti industriali od artigianali di produzione ed immagazzinamento con vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti, dei beni di produzione propria ovvero fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio;
- impianti commerciali adibiti alla vendita e al commercio all'ingrosso nonché magazzini e depositi ivi compresi i prodotti ortofrutticoli ed agricoli; non è ammesso, a causa dell'elevato rischio di incendio, l'insediamento di attività connesse alla commercializzazione e vendita di vernici e combustibili; fatto salvo l'art. 26 del D.Lgs. n. 114/98 è ammessa la vendita nello stesso locale all'ingrosso e al dettaglio, nella forma di esercizi di vicinato fino a 150 mq., dei generi di cui all'art. 5, comma 6, della L.R. 28/99;
- uffici, in misura non superiore al 20% di Sun per ogni unità produttiva;
- abitazioni del proprietario o del custode, in misura non superiore al 30% della Sun dell'unità produttiva e comunque non superiore a mq. 150 di Sun per ogni unità produttiva, purché inclusi in unica struttura con l'impianto produttivo stesso;
- servizi sociali, attrezzature ricettive e di ristoro per gli addetti alla produzione e non;
- edifici ed impianti di qualunque entità connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici, di carattere pubblico o di interesse pubblico;
- le attrezzature e le infrastrutture connesse con l'attività agricola con esclusione dell'allevamento di bestiame ovino, bovino, avicolo e cunicolo e della produzione in campo (silos, serre, magazzini e rimesse per macchine agricole, cantine, locali per la lavorazione, la trasformazione e/o per la commercializzazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli);
- le attrezzature e le infrastrutture connesse al potenziamento delle popolazioni naturali della piscicoltura mediante l'attivazione di un incubatoio destinato alla produzione di novellame.

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

Per le attività commerciali all'ingrosso la dotazione di aree per le attrezzature funzionali agli impianti di cui sopra, oltre alla quantità prevista al comma 2, è data dal valore maggiore tra quelli determinati applicando il 10% alla superficie del lotto su cui è previsto l'insediamento in oggetto e il 20% alla superficie utile lorda del fabbricato a destinazione commerciale. Per le attività di commercio al dettaglio la dotazione di aree per attrezzature a loro funzionali è stabilita nella misura prevista dall'art. 21, comma 1, punti 3 e 4 della L.R. 56/77 e s.m.i..

La dotazione di aree per attrezzature di cui al secondo comma del presente articolo va reperita integralmente all'interno dell'area individuata, tranne nel caso dell'area contrassegnata con C per la quale è ammessa la monetizzazione.

In particolare il P.R.G.C. prevede ambiti a destinazione industriale attuabili attraverso la formazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi a tutta l'area individuata redatti nel rispetto, tra l'altro, degli art.li 21 e 26 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Gli strumenti urbanistici esecutivi (P.E.C.) dovranno essere redatti in modo unitario per l'intero ambito e dovranno essere estesi anche alle strade di accesso individuate nelle tavole di P.R.G.C.. L'attuazione dell'area D3, ubicata a ridosso della linea ferroviaria Ovada-Alessandria, potrà avvenire mediante la predisposizione di due strumenti urbanistici esecutivi (P.E.C.) estesi alle porzioni di territorio individuate nelle cartografie di piano e l'attuazione di entrambe le aree è subordinata alla

realizzazione di un raccordo ferroviario a servizio dell'area stessa. Inoltre si prescrive che:

- il P.E.C. o altro s.u.e. cui l'area sarà subordinata non dovrà consentire la realizzazione di accessi diretti attestati sulla prevista circonvallazione; in particolare in sede di predisposizione del progetto di P.E.C. esteso all'area di superficie maggiore, dovrà essere prevista anche la viabilità che permetterà l'accesso all'area da assoggettare a P.E.C. avente superficie minore;
- il proponente il P.E.C. relativo all'area di superficie maggiore, in sede di convenzione, dovrà farsi carico dell'esecuzione dei lavori relativi all'allargamento e potenziamento della strada di accesso prevista in P.R.G. denominata in parte "Strada Rampina" ed in parte "Strada vicinale dei carrettieri o dei cavallari".

Detti ambiti potranno essere attuabili anche attraverso la predisposizione di P.E.C. estesi a loro porzioni quando esiste una deliberazione del Comune che delimiti i comparti di intervento ed individui, attraverso la redazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra, per tutto l'ambito in esame, la viabilità interna e le aree per gli standards urbanistici di cui al comma precedente; gli strumenti urbanistici esecutivi estesi a porzioni di ambiti dovranno essere attuati per lotti funzionali nel rispetto della delibera di consiglio di cui sopra.

Analogamente gli ambiti individuati sono attuabili anche attraverso la predisposizione di P.E.C. estesi a loro porzioni quando l'area oggetto di intervento è relativa all'ampliamento di un'unità produttiva esistente.

Tutti i progetti di P.E.C. dovranno contenere uno studio progettuale di dettaglio che tenga conto della necessità di prevedere un corretto inserimento degli insediamenti produttivi previsti ed esistenti nel contesto dell'area agricola circostante perseguendo la riqualificazione paesaggistica ed ambientale del contesto in cui l'intervento viene inserito; inoltre, tenendo conto anche di eventuali indicazioni emergenti dagli studi di compatibilità ambientale, si dovranno garantire, nel rispetto dei commi 10 e 11 del precedente art. 24, idonee misure di mitigazione e compensazione quali ad esempio piantumazioni e creazione di zone di filtro da realizzarsi o all'interno dell'area di intervento o su aree adiacenti di proprietà pubblica o privata.

La Commissione Edilizia dovrà valutare, in sede di esame del progetto, se gli interventi di mitigazione sono adeguati.

Gli interventi avvengono in tutte le aree, con l'esclusione di quelle contrassegnate con le lettere C e D, con i seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura: $R_c = 50\%$;
- indice di utilizzazione territoriale: $U_t = 0,40 \text{ mq/mq.}$;
- indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,60 \text{ mq/mq.}$;
- altezza massima al colmo degli edifici: $H_c = 14,00 \text{ m.}$, ad eccezione delle strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto produttivo, tuttavia, fatta salva la possibilità di allinearsi in altezza ai fabbricati pre-esistenti, le altezze superiori ai 12 m. dovranno essere motivate da esigenze operative dell'impianto attraverso idonea documentazione e fornendo ogni precisazione necessaria;
- distanza minima della costruzione dal confine (Dc), distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) delle strade interne al P.E.C.: da definirsi in sede di progetto P.E.C.;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale di aree esterne (Ds): come indicato all'art. 15, comma 8°, con un minimo di 20 m. nel caso di strade provinciali e comunali esistenti;
- distanza tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 50;
- **per l'area D3 inserita in sede di variante parziale n. 1 al P.R.G.C. ubicata in prossimità dell'autostrada "Bretella Milano-Serravalle" lato destro della Strada Provinciale Predosa-Alessandria, la progettazione dell'intervento dovrà rispettare le disposizioni di cui al comma 10 dell'art. 24 ed ai commi 8 e 9 del presente articolo; l'altezza massima al colmo superiore ai 10 m. dovrà essere motivata da esigenze operative dell'impianto attraverso una idonea documentazione fornendo ogni precisazione necessaria. L'aspetto esteriore degli edifici dovrà essere inserito nel contesto circostante adattandosi per tipologia, materiali e caratteristiche delle finiture a quella degli edifici esistenti a destinazione analoga; una particolare cura dovrà essere prestata nella scelta delle tinteggiature esterne. Negli elaborati di progetto dovranno essere indicati gli eventuali pozzi fornendone tutte le caratteristiche geometriche e la loro potenzialità.**

Le aree contrassegnate con le lettere C e D si attuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Area C:

- Superficie utile lorda (Sul) realizzabile: mq. 8000;
- altezza massima al colmo degli edifici: Hc = 9,50 m. ad eccezione delle strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto produttivo;
- distanza minima della costruzione dal confine (Dc), distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) delle strade interne al P.E.C.: da definirsi in sede di progetto P.E.C.;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale di aree esterne (Ds): come indicato all'art. 15, comma 8, con un minimo di 20 m. nel caso di strade provinciali e comunali esistenti;
- distanza tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 50

Area D:

Si tratta di un'area sita in Castelferro finalizzata alla ristrutturazione di una attività produttiva in atto per la quale non può essere consentita l'espansione in termini di superficie fondiaria su un lato per motivi geomorfologici e sui restanti lati per motivi urbanistici:

- destinazione: commercio all'ingrosso di prodotti per l'agricoltura;
- rapporto di copertura (Rc) (quello esistente): 75%
- indice di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf): 1,20 mq/mq;
- altezza massima della costruzione: H = m. 8,50;
- aree per standard urbanistici: è ammessa la monetizzazione.

La dotazione di aree per attrezzature di cui al secondo capoverso del presente articolo va reperita integralmente all'interno dell'area individuata, tranne nel caso dell'area contrassegnata con D per la quale è ammessa la monetizzazione.

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

All'interno della perimetrazione degli ambiti a strumento urbanistico esecutivo non ancora approvati e delimitati dal piano, nonché in quelli da delimitare in attuazione delle presenti N.T.A., i tracciati stradali esistenti e previsti, esclusivamente funzionali alla distribuzione interna agli ambiti medesimi, nonché l'eventuale localizzazione delle previste aree per servizi pubblici, hanno valore orientativo. Pertanto, in sede di formazione di detti strumenti urbanistici esecutivi, tanto i tracciati stradali suddetti, quanto la localizzazione e la forma delle aree per servizi potranno essere modificati in funzione di una più organica utilizzazione dell'ambito interessato senza che ciò si configuri come variante.

Tutte le aree di tipo D3 sono attuabili soltanto nel pieno rispetto delle disposizioni del "Piano di zonizzazione acustica" **approvata**, ovvero dovranno essere rispettati i livelli di rumore consentiti nelle varie zone del suddetto piano (vedi successivo art. 62 bis). **Tale disposizione dovrà essere applicata con particolare attenzione per l'area D3 inserita, in sede di variante parziale n. 1 al P.R.G.C., ubicata in prossimità dell'autostrada "Bretella Milano-Serravalle" lato destro della Strada Provinciale Predosa-Alessandria.**

Gli eventuali edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale ricadenti nelle aree industriali potranno conservare la loro destinazione senza intervenire nel conteggio degli indici o parametri edilizi e su di essi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 40), straordinaria (art. 41), restauro (art.li 42 e 43) e risanamento conservativo (art. 44) e ristrutturazione edilizia (art. 45); quelli a destinazione d'uso diversa dalla residenza potranno essere adibiti al servizio della residenza oppure avere destinazione industriale, ma in questo secondo caso gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle norme del presente punto.

Sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria (art. 40) e straordinaria (art. 41).

ART. 28 – AREE ARTIGIANALI INEDIFICABILI (D4).

Si tratta di un'area già adibita all'uso artigianale interna alla fascia di rispetto cimiteriale. Nel suo interno non sono permessi interventi edificatori e nel tempo, pur conservando la destinazione artigianale, dovrà essere riordinata mediante la piantumazione di alberi di alto fusto e la formazione di aree verdi aventi profondità di almeno 10 m. che isolino le aree cimiteriali dall'area artigianale di cui questa è da considerarsi un accessorio.

CAPO V – AREE TURISTICO-RICETTIVE.

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, dalla "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova individuazione", qui richiamata come facente parte integrante delle presenti norme, e dagli art.li 68 e 68.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 29 – AREE TURISTICO-RICETTIVE FINALIZZATE ALLO SVILUPPO DI ATTIVITA' LUDICO-SPORTIVE (G1).

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 prende atto dell'esistenza, sul territorio comunale, di un insediamento e lo individua come area turistico-sportiva finalizzata allo sviluppo del settore ippico e dell'equitazione.

L'attuazione dell'area individuata dovrà avvenire previa predisposizione di un progetto di P.E.C. che dovrà essere redatto nel rispetto di quanto segue:

- a) individuazione delle aree ed edifici al servizio dell'attività agricola, di quelli che avranno destinazione turistico-sportiva e di quelli a destinazione turistica/ricettiva e residenziale;
- b) realizzazione (facoltativa) di un lago artificiale finalizzato alla qualificazione paesaggistica del territorio ed alla pratica della pesca sportiva e non;
- c) realizzazione di maneggio scoperto e coperto completo di relativi servizi ed accessori;
- d) realizzazione di edifici per il ricovero degli animali, delle scorte agricole e relativi locali accessori;
- e) realizzazione di nuove costruzioni con destinazione residenziale per l'alloggio del custode e del personale necessario alla conduzione della attività in ragione di 400 mq. di superficie utile netta (Sun);
- f) realizzazione di percorsi e pertinenze finalizzate alla qualificazione paesaggistica del territorio ed alla pratica degli sport equestri;

Gli interventi di cui al comma precedente dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- volumi realizzabili qualunque sia la loro destinazione (comprese le volumetrie a destinazione agricole e a servizi, nonché le volumetrie delle tettoie anche completamente aperte): ricavati applicando un indice di densità edilizia territoriale : $I_t = 0,50 \text{ mc/mq.}$
- altezza massima della costruzione: $H = \text{m. } 7,50;$
- distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale di strade provinciali o comunali: $D_s = \text{m. } 20,00;$
- distanza minima della costruzione dal confine (D_c), della costruzione dal ciglio o confine stradale di strade vicinali o interne al P.E.C. (D_s), tra le costruzioni (D): da definirsi in sede di P.E.C..

L'attuazione di tale area dovrà avvenire previa predisposizione di un progetto di P.E.C. che dovrà prevedere la realizzazione di una superficie a parcheggio pari a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione a cui si dovrà sommare una superficie uguale a quella dei box per il ricovero degli animali. Non è prevista la cessione di aree per standards all'Amministrazione Comunale.

Il progetto di P.E.C. dovrà prevedere tempi e modalità di esecuzione degli interventi ammessi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) individuazione cartografica delle aree boscate e delle alberature di pregio, contenente l'indicazione delle essenze presenti, dello stato di conservazione e degli interventi proposti per la loro valorizzazione; si dovrà stendere un disciplinare che sancisca la conservazione "viva" delle aree boscate;
- 2) individuazione dei corsi d'acqua, rii e canalizzazioni delle acque meteoriche e studio idrologico della loro sistemazione;
- 3) il rilascio del permesso di costruire degli edifici a destinazione residenziale sarà vincolata alla realizzazione delle volumetrie assentite per la realizzazione degli edifici al servizio dell'attività agricola (ricovero animali e scorte agricole) e di quelli a destinazione turistico-sportiva (maneggio coperto); non sarà possibile procedere al rilascio, relativamente ai volumi a destinazione residenziale, (della autorizzazione alla agibilità) prima dell'ultimazione ed attivazione accertata di tutte le infrastrutture sopra elencate;
- 4) condizione necessaria per l'approvazione del P.E.C. è che esso preveda la realizzazione di tutta la volumetria non residenziale permessa.

Qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il

progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato. La Commissione Edilizia dovrà valutare se gli interventi di mitigazione proposti siano adeguati.

CAPO VI – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, dalla "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova individuazione", qui richiamata come facente parte integrante delle presenti norme, e dagli art.li 68 e 68.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 30 – AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO (E).

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

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

- a) Manutenzione ordinaria (art. 40) e straordinaria (art. 41).
- b) Restauro (art. 42 e 43) e risanamento conservativo (art. 44).
- c) Ristrutturazione edilizia (art. 45).
- d) Sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni.
- e) Realizzazioni, solo sugli edifici residenziali esistenti, di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.
- f) Cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali per gli edifici rurali nel rispetto della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici"; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 4 dicembre 1977 e per tutti quelli che siano stati sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché esistenti prima del 04.12.1977 e nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003; resta inteso che gli edifici a destinazione rurale potranno essere cambiati di destinazione d'uso ai fini residenziali per la parte già adibita ad abitazione alla data di adozione delle presenti norme.
- g) Cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali e/o agrituristici degli edifici rurali non più necessari alla conduzione del fondo, nel rispetto del comma 7 dell'art. 25 della Legge Urbanistica Regionale. Va comunque precisato che gli alloggi agrituristici devono rispettare i disposti di cui al Titolo IV della L.R. n. 31/85 e della L.R. 38/95, i quali stabiliscono i caratteri della destinazione d'uso agrituristica, i requisiti tecnici ed igienico-sanitari dei locali nonché gli obblighi amministrativi per lo svolgimento dell'attività.
- h) Cambiamento di destinazione d'uso, ai fini turistico-ricettivi, socio-sanitari e assistenziali, per gli edifici rurali non più necessari alle aziende agricole e per gli edifici ad uso residenziale. Per tali interventi deve essere presentato un progetto generale che preveda la sistemazione di tutto il fabbricato o di tutti i fabbricati annessi alla originaria funzione agricola.

Gli edifici oggetto di intervento devono essere assoggettati a convenzione nella quale siano chiaramente indicate le opere necessarie alla viabilità, allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, all'approvvigionamento idrico ed elettrico; l'esistenza o la costruzione di tali opere e' condizione necessaria al rilascio dell'usabilità.

- i) Incremento della superficie utile netta esistente in misura non superiore al 20% per gli edifici uni-bifamiliari per un massimo di 250 mc., fermo restando che mq. 35 sono comunque consentiti; tale intervento dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici o parametri:
 - rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H = 8,50$ m. nel caso di sopraelevazione, e uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 50;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come previsto all'art. 15, comma 8°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 50.

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

- l) Piccole costruzioni al servizio dell'agricoltura inerenti la conduzione di fondi aventi

superficie non inferiore a mq. 7000 (computando anche appezzamenti non contigui purché entro il territorio comunale e purché il lotto, su cui dovrà sorgere l'edificio, abbia una superficie accorpata di almeno mq. 5000); la costruzione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,01$ mq/mq. fino ad un massimo di superficie (compresi porticati e pensiline a sbalzo aggettanti più di m. 1,50) di 26,00 mq.;
- altezza massima della costruzione: $H = 3,00$ m.;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come indicato all'art. 15, comma 8°;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 50;
- distanza tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 50.

La tipologia di dette costruzioni dovrà prevedere tetto a due falde e il manto di copertura dovrà essere in coppi; i serramenti dovranno essere in legno; le bucatore (finestre) dovranno essere di piccole dimensioni e di numero limitato; il P.R.G.C. prescrive che tali costruzioni non possano essere allacciate ai servizi pubblici e che nel loro interno non possano essere ricavati servizi igienici; il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione dell'atto di asservimento e dell'atto di impegno unilaterale al mantenimento della destinazione d'uso previsto dall'art. 25 commi 7° e 8° della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

- m) Ampliamenti, una-tantum, di edifici residenziali esistenti; detto ampliamento, non cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma diversi da quello della lettera h), è finalizzato alla modifica tipologica del corpo di fabbrica principale ed è limitato alle sole strutture che, dovendo essere computate come superficie coperta (S_c), non devono essere computate come superficie utile lorda (S_{ul}); tale intervento, integrato ed organico all'insieme edilizio preesistente, consente ampliamenti non superiori al 60% della superficie coperta esistente, nel rispetto dei seguenti indici o parametri:
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 50\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H =$ quella esistente;
 - distanza minima della costruzione dal confine: come indicato all'art. 50;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come indicato all'art. 15, comma 8°.
- n) Ampliamento e cambi di destinazione di porzioni di edifici esistenti uni-bifamiliari, anche quando gli edifici non sono espressamente contrassegnati con apposita simbologia, limitato a quei corpi di fabbrica che siano già volumetricamente definiti alla data di adozione delle presenti norme (anche porticati delimitati da pilastri), purché sovrastati da corpo di fabbrica già ad uso residenziale, tale intervento è limitato ai primi due piani dell'edificio; non può essere applicato congiuntamente agli interventi di cui alle lettere i) ed m) del presente articolo.
- o) Recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21.
- p) Costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di 1,00 mq. ogni 10 mc. di abitazione, quando sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto oppure fino al raggiungimento di tale limite quando sia dimostrata una dotazione ad esso inferiore; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 50 e 54; questo disposto si applica soltanto ai lotti già edificati.
- q) Costruzione di pertinenze così come definite all'art. 56 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 56.
- r) Locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente definito; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere il 90% della superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato.

Nelle aree a bosco di alto fusto e di rimboschimento, sono vietate nuove costruzioni nonché opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G.C.. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli art.li 10 e 19 del "Testo

unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 08.06.2001 n. 327 modificato ed integrato dal D.P.R. 27.12.2002 n. 302, ovvero, in particolare qualora di tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7, art. 17 della L.R. 56/77.

Sono ammesse nuove costruzioni per le abitazioni e per le infrastrutture a servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, serre, ecc.; i permessi di costruire per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate a:

- a) imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 9 maggio 1975 n. 153 e 10 maggio 1976 n. 352 delle Leggi Regionali 12 maggio 1975 n. 27 e 23 agosto 1982 n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) proprietari dei fondi ed a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12 ottobre 1978 n. 63 e succ. mod. ed int. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Sono imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 del D.Lgs. 18.05.2001 n. 228 che testualmente recita: "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine), ai sensi dell'art. 2 della Legge 23.08.1993 n. 349, è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto. Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos, ecc.).

Tutti gli altri permessi di costruire previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi ed a chi abbia titolo; in particolare sono ammesse nuove costruzioni per le infrastrutture al servizio dell'agricoltura e dell'allevamento degli animali in genere, quali stalle, silos, serre, ecc., e per l'allevamento degli animali in genere, anche quando il permesso di costruire non è richiesto dai soggetti di cui al comma 3 del presente articolo, purché il richiedente sia titolare di azienda agricola ed essa abbia superficie superiore ad un ettaro.

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

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui ai commi 2, lettera l), 5, 6, 7, e 8 e al successivo comma e' subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto e' trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare.

In tutte le aree agricole, nel rispetto del 5° comma dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i., e' ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi.

Ai fini della definizione del volume edificabile, e' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempre che la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione sia almeno il 10% dell'intera superficie utilizzata; si escludono dal limite del 10% dell'intera superficie utilizzata i terreni ricadenti nelle aree per annucleamenti rurali.

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

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

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

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

- le costruzioni adibite all'allevamento di polli, conigli, suini e avicoli e cunicoli in genere, dovranno essere insediati ad almeno 100 m., in linea d'aria, dalle aree residenziali previste dal P.R.G.C. e a m. 50 dai confini di proprietà e dall'asse delle strade provinciali e comunali o aperte al pubblico transito;
- le stalle devono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi, se di proprietà, m. 10, se di altri m. 30; tali distanze devono essere raddoppiate nel caso di porcili; per le stalle e gli allevamenti di tipo intensivo-industriale sono richiamati i disposti di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, artt. 216 e 217 e il D.M. 2 marzo 1987, pertanto la distanza degli abitati da tali insediamenti non potrà essere inferiore a m. 100;
- le concimaie, pozzi neri e depositi di rifiuto devono distare almeno 100 m., in linea d'aria dalle aree residenziali e a servizi previsti dal P.R.G.C. e a 50 m. dai confini di proprietà, e non meno di 20 m. dalle abitazioni di proprietà e non meno di 70 m. dalle abitazioni di altri e dai serbatoi di acqua potabile, fatte comunque salve le disposizioni vigenti in materia di igiene e di pulizia urbana rurale.

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

Il P.R.G.C. individua, in relazione ai caratteri del territorio, cinque aree territoriali omogenee agricole:

Aree agricole coltivate (E1)

In queste aree si applicano i seguenti indici o parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria:
 - per le abitazioni (ammesse solo per i soggetti di cui al 5° comma del presente articolo e nel limite massimo di 1500 mc. per azienda):
 - terreni a colture protette in serre fisse:
 $I_f = 0,06 \text{ mc/mq}$;
 - terreni a colture orticole o floricole:
 $I_f = 0,05 \text{ mc/mq}$;
 - terreni a colture legnose specializzate:
 $I_f = 0,03 \text{ mc/mq}$;
 - terreni a seminativo e prato permanente:
 $I_f = 0,02 \text{ mc/mq}$;
 - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:
 $I_f = 0,01 \text{ mc/mq.}$, in misura non superiore a 5 ettari per azienda; in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.;
 - terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali:
 $I_f = 0,001 \text{ mc/mq}$;
- indice di utilizzazione fondiaria per i fabbricati rurali e per le attrezzature al servizio dell'agricoltura ed il ricovero degli animali in genere (ammessi anche per i soggetti diversi da quelli previsti al 5° comma del presente articolo, purché il richiedente il permesso di costruire sia titolare di azienda agricola):
 $U_f = 0,15 \text{ mq/mq.}$ - va calcolato con riferimento alla superficie del fondo su cui si trova ubicata l'azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura per gli edifici rurali, le abitazioni e le attrezzature al servizio dell'azienda agricola: $R_c = 25\%$;
- altezza massima della costruzione (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): $H = \text{m. } 8,50$;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 50, salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come indicato all'art. 15, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 50.

Aree agricole boscate (E2)

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006, all'interno delle aree per attività agricole, individua nella cartografia di piano con apposita simbologia le aree boschive ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 5, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i..

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

Tali aree pur essendo inedificabili, possono essere computate ai fini del calcolo della capacità edificatoria trasferibile in un'altra area agricola non individuata tra le aree boscate.

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

Aree libere intercluse e marginali inedificabili (E3).

Il P.R.G.C. individua come aree agricole intercluse quelle da salvaguardare per un futuro sviluppo residenziale.

Sono destinate alla conservazione degli stati di fatto compatibili con le funzioni della residenza ivi comprese le coltivazioni agricole; sono ammesse modificazioni del suolo finalizzate all'inserimento di attività culturali e alla formazione di spazi a verde privato e consortile in aggiunta alle quantità minime prescritte; è escluso qualsiasi intervento edificatorio che abbia effetti sulla capacità insediativa.

Sono ammesse trasformazioni delle destinazioni d'uso esistenti limitatamente alle coltivazioni agricole, allo svolgimento di attività culturali ed alla formazione di spazi a verde privato o pubblico. E' ammesso che esse intervengano nel computo della capacità edificatoria per le costruzioni realizzate nelle altre aree agricole con gli indici di densità edilizia e/o di utilizzazione propri dell'area agricola coltiva E1.

Nel rigoroso rispetto di tale enunciato generale sono ammessi gli interventi di cui al seguente elenco:

- a) è ammesso eseguire la completa o parziale recinzione dei fondi nelle forme e nei modi consentiti all'interno degli abitati;
- b) in queste aree o loro porzioni, qualora limitrofe ad aree residenziali di tipo A o B ed ascritte alla medesima ditta proprietaria della contigua area di tipo A o B, è consentita la realizzazione di autorimesse fino alla concorrenza di due posti auto (non più di 30,00 mq. di superficie utile netta) per ogni abitazione esistente sull'area di tipo A o B contigua e di medesima proprietà, con la minima compromissione di area interclusa. Tale intervento è realizzabile a condizione che:
 - 1) le autorimesse non possano essere realizzate negli edifici esistenti e sulle aree di tipo A o B ove è ubicata l'abitazione di cui le stesse costituiscono pertinenza in quanto:
 - l'edificio preesistente (corpo di fabbrica principale ed eventuali accessori attigui o staccati) non ha rustici inutilizzati idonei allo scopo per dimensioni interne e per possibilità di accesso veicolare;
 - il sedime non presenta porzioni di superficie inedificata tale da consentire la costruzione di corpi di fabbrica in aderenza e/o staccati di dimensioni idonee ed in posizione accessibile ai veicoli tale da non sottrarre illuminazione naturale ai locali preesistenti;
 - una conveniente sistemazione in aderenza delle autorimesse comporta l'edificazione su area interclusa marginale;
 - 2) le autorimesse siano costruite nel rispetto dell'art. 54;
 - 3) la costruzione dell'autorimessa sia contenuta all'interno di una fascia di area libera interclusa contigua all'area A o B avente profondità non superiore a m. 16,00.

Aree coltivate a vigneti D.O.C. e/o D.O.C.G. (E4).

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 individua con apposita simbologia, che si sovrappone alle diverse aree omogenee precedentemente normate, le aree coltivate a vigneto D.O.C. e/o D.O.C.G.. Queste sono le aree che, sulla scorta dei dati forniti dalla Camera di Commercio della Provincia di Alessandria, sono coltivate a vigneto a "Denominazione di Origine Controllata" e/o a "Denominazione di Origine Controllata e Garantita" per i vitigni del Barbera del Monferrato, Cortese dell'Alto Monferrato, Monferrato Bianco, Monferrato Chiaretto, Monferrato Dolcetto, Monferrato Freisa, Monferrato Rosso, Piemonte Barbera, Piemonte Chardonnay, Piemonte Cortese, Piemonte Pinot Bianco.

Per tali aree, qualora fossero oggetto di domanda di permesso di costruire per la realizzazione di nuovi fabbricati, dovranno essere verificate le colture in atto, documentate da fotografie e perizie, ed esse, qualora risultassero coltivate a vigneto D.O.C. o D.O.C.G., saranno da considerarsi inedificabili pur concorrendo alla capacità edificatoria dell'azienda agricola con gli indici previsti per le colture in atto.

Aree agricole a verde privato (E5).

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

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

Su tali aree, se di pertinenza di edifici esistenti, e' consentita, nel rispetto delle alberature esistenti, la costruzione di box-auto e pertinenze (quali piscine, campi gioco, forni e legnaie e pertinenze in genere così come definite dal Codice Civile, ecc.); gli interventi di cui sopra sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni di cui agli art.li 54 e 56 delle presenti norme e con caratteristiche tipologiche conformi al contesto ambientale su cui si devono inserire.

Edifici di interesse ambientale ricadenti in aree agricole.

Il P.R.G.C. individua in cartografia alcuni edifici ed emergenze (Cimitero di Retorto) di particolare pregio storico/ambientale.

Su questi edifici o complessi edilizi o emergenze, contrassegnati con il simbolo PA, e' permesso l'intervento di restauro (art. 43) oltre agli interventi di manutenzione ordinaria (art. 40) e straordinaria (art. 41), che dovranno essere condotti con le tecniche e le limitazioni previste per gli edifici ricadenti nelle aree di interesse storico/ambientale (art. 38).

Le aree circostanti gli immobili così individuati sono inedificabili per una fascia di profondità di 30 m.; gli eventuali nuovi edifici costruiti con tipologie tradizionali non in contrasto con gli edifici preesistenti devono essere separati da quelli esistenti mediante la messa a dimora di una cortina di alberi di alto fusto e di essenze arboree ed arbustive locali con funzione di mitigazione visiva.

Sugli edifici esistenti sono permesse le destinazioni agrituristiche e turistico-ricettive nel rispetto dei disposti del comma 2, lettere g) ed h) del presente articolo previa individuazione e realizzazione delle aree a parcheggio privato e di aree verdi attrezzate in ragione, rispettivamente, di 1 mq. e 5 mq. ogni 10 mc..

ART. 31 – AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO DA TUTELARE SUL PIANO PAESAGGISTICO – PAESAGGIO CENTURIATO – (H1).

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 individua, sulla scorta di quanto proposto dal P.T.P., quanto conservatosi ed ancora percepibile sul terreno del reticolo agrario della centuriazione romana; inoltre la variante individua tutte le aree agricole come aree che rilevano tracce delle partizioni fondiarie di età romana.

Si tratta di aree con caratteristiche particolari (paesaggio centuriato) che si configurano di elevato interesse per la conservazione di un paesaggio storico-archeologico.

La variante, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 m) e della Legge 09.01.2006 n. 14, art. 4 e 6 comma 6, tutela, fino all'adeguamento dei piani paesaggistici, la conservazione, nella sua complessità, delle porzioni di territorio comunale a destinazione agricola. Ogni intervento, oggetto di permesso di costruire e/o di presentazione di dichiarazione di inizio attività, che non si limiti a semplici manutenzioni o ad allacciamenti minori di servizi ma che modifichi in modo apprezzabile la fisionomia del paesaggio, il reticolato della viabilità rurale e secondaria o lo stato del sottosuolo con movimenti di terra e nuove costruzioni, deve essere sottoposto preventivamente al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della dichiarazione di inizio attività per il parere di competenza alla Soprintendenza dei Beni Archeologici del Piemonte; le eventuali prescrizioni dovranno essere recepite dal permesso di costruire o dalla dichiarazione di inizio attività.

In queste aree si applicano i disposti, compresi indici e parametri, propri dell'area agricola a cui si sovrappongono.

In queste aree è vietata la coltivazione di cave.

ART. 32 – AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO (H2).

Sono le aree con accertate presenze archeologiche, non sottoposte a vincolo ex D.Lgs. 42/2004, art. 13 e art. 45 per incompletezza dei dati documentali o perché ancora in corso di

accertamento; esse devono essere considerate complessi le cui trasformazioni possono comportare elementi di competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte. In queste aree gli interventi che modifichino porzioni di sottosuolo non ancora manomesse devono essere preventivamente sottoposti al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte, in modo che la Soprintendenza possa intervenire con valutazioni proprie prima del rilascio del permesso di costruire da parte del Comune o prima della presentazione della dichiarazione di inizio attività o comunque richiedere di concordare modalità di controllo dei lavori di scavo e di documentazione delle evidenze archeologiche. Queste aree non sono da considerarsi vincolate, ma solo soggette a tutela preventiva per la possibile presenza di stratigrafie e di reperti archeologici e ad un utilizzo sottoposto a determinate condizioni in funzione della maggiore o minore probabilità di rinvenimenti. Anche in queste aree si applicano i disposti, compresi indici e parametri, propri dell'area a cui si sovrappongono.

ART. 33– AREE DEL BIOTOPO (SIC) IT1 180002 – GARZAIA DEL TORRENTE ORBA (H3).

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 tutela il biotopo individuato nelle tavole di piano. Si tratta di una porzione di territorio ubicato nella parte nord-ovest del territorio comunale, al confine con il Comune di Capriata d'Orba, comprendente parte dell'asta del Torrente Orba. Si tratta di un Sito di Interesse Comunitario (SIC), ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE, e si estende sul territorio dei Comuni di Bosco Marengo, Capriata d'Orba, Predosa e Casal Cermelli.

La zona presenta:

- fiumi con argini melmosi con vegetazione del *Chenopodium rubri* p.p. e *Bidention* p.p.;
- bordure planiziali, montane e alpine di megaphorbie igrofile;
- formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo;
- foreste alluvionali di *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior*;
- foreste miste riparie dei grandi fiumi a *Quercus robur*, *Ulmus laevis* e *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* o *Fraxinus augustifolia* (*Ulmion minoris*);
- Querceti di farnia o rovere subatlantici e dell'Europa Centrale del *Carpinion betuli*;
- Rettili (due specie);
- Anfibi (tre specie);
- Pesci (quattro specie);
- Invertebrati (due odonati);
- Uccelli (moltissime specie).

Per il sito di interesse comunitario sopradescritto valgono le norme e le prescrizioni di legge nonché le disposizioni di cui alla D.G.R. n. 419-14905 del 29.11.1996 – D.G.R. 37-28804 del 29.11.1999 – D.P.G.R. n. 16/R del 16.11.2001 e s.m.i..

Per quanto riguarda gli interventi che andrebbero a ricadere in esso vale quanto disposto dalla L.R. 03.04.1995 n. 47, oltre a quanto dettato dal D.P.R. n. 357 del 08.09.1997 e s.m.i. (D.P.R. n. 120 del 12.03.2003) in materia di Valutazione di Incidenza.

Sugli edifici presenti all'interno dell'area sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (art. 40), manutenzione straordinaria (art. 41) e restauro e risanamento conservativo (art. 42, 43 e 44).

ART. 34 – AREE DELLA RISERVA NATURALE DEL TORRENTE ORBA (H4).

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 individua nelle tavole di piano le aree della Riserva Naturale del Torrente Orba (Parco fluviale del Po e dell'Orba) istituito con L.R. 07.09.1987 n. 50 e modificato con L.R. 02.05.1989 n. 28 e con L.R. 13.04.1995 n. 65. Gli interventi ammessi sono quelli riportati nelle Leggi Regionali sopracitate e nei loro piani attuativi.

All'interno di tali aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera f) si applicano le disposizioni di cui al "Piano Naturalistico". Ogni intervento interno alle aree della riserva naturale dovrà ottenere preventivamente il parere favorevole dell'Ente Parco.

ART. 35 - AREE DI SALVAGUARDIA FINALIZZATE ALL'ISTITUZIONE DI NUOVE AREE PROTETTE (H5).

Sono le aree da salvaguardare in funzione dell'istituzione di nuove aree protette. Queste aree sono inedificabili e, fino all'istituzione delle nuove aree protette, è ammesso che esse intervengano nel computo della capacità edificatoria per le costruzioni realizzate nelle altre aree agricole con gli indici di densità edilizia e/o di utilizzazione propri dell'area agricola coltiva E1. Sugli edifici presenti all'interno dell'area sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (art. 40), manutenzione straordinaria (art. 41) e restauro e risanamento conservativo (art. 42, 43 e 44).

ART. 36 – AREE DI RISPETTO (L).

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

a) Aree o fasce di rispetto cimiteriale.

Le aree di rispetto cimiteriale sono quelle approvate con apposite deliberazioni di C.C. e si estendono per una profondità variabile e precisamente:

Concentrico: sud ed est 50 m., ovest 100 m. e a nord variabile da 50 a 100 m.;

Castelferro: 100 m. sul lato ovest e 150 m. sul lato est mentre sui lati sud e nord sono di 150 m. e 100 m. fino alla strada comunale del cimitero a partire, rispettivamente, da est e da ovest;

Mantovana: 100 m. sul lato est e 150 m. sul lato ovest mentre sui lati sud e nord sono di 150 m. e 100 m. fino alla S.P. n. 190 a partire, rispettivamente, da ovest e da est.

- Le eventuali riduzioni a meno di 150 m. della profondità delle fasce di rispetto saranno valide dalla data di ottenimento delle prescritte autorizzazioni.

Nelle aree di rispetto è vietata l'edificazione; sono ammessi gli ampliamenti del Cimitero, in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del Regio Decreto n. 1880 del 21.12.1942 e succ. mod. ed int., e le destinazioni (è esclusa ogni tipo di costruzione) previste dagli art.li 15, 16 e 17 lettere c), d) ed e) delle presenti norme ricadenti nelle zone a destinazione specifica interne alle aree di rispetto cimiteriale.

Si ricorda che gli ampliamenti cimiteriali sono consentiti nel rispetto di 50 m. dal limite della fascia di rispetto cimiteriale.

È ammesso che le aree agricole ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale intervengano nel computo della capacità edificatoria per le costruzioni realizzate nelle aree agricole con gli indici di densità edilizia e/o di utilizzazione propri dell'area agricola coltiva E1.

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

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

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

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

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 individua con diversa simbologia sia la zona di tutela assoluta, sia le zone di rispetto. Queste ultime sono costituite dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta e sono suddivise in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nelle zone di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

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

Inoltre la variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 vieta, all'interno della zona di rispetto ristretta, la realizzazione di nuove costruzioni ma consente il mantenimento e l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti; permette, oltre alla conservazione della linea ferroviaria, la realizzazione di nuovi assi viari e piazzali pubblici e privati ed il mantenimento di quelli esistenti purché gli stessi siano realizzati con manti impermeabili e la raccolta delle acque meteoriche avvenga mediante canalizzazioni a tenuta stagna realizzata con doppio tubo (due canalizzazioni una interna all'altra); tali canalizzazioni dovranno allontanare le acque all'esterno della zona di rispetto allargata. Stesse caratteristiche dovranno avere tutte le fognature realizzate per la raccolta ed il convogliamento delle acque nere.

All'interno della zona di rispetto allargata la variante ammette la costruzione di nuovi edifici residenziali e/o produttivi e di fabbricati pertinenziali, comprese le autorimesse ad uso esclusivo dei residenti, e delle relative opere di urbanizzazione a condizione che tutti i nuovi assi viari, gli spazi destinati alla sosta ed alla manovra degli autoveicoli, le aree di pertinenza dei fabbricati (con l'esclusione di quelle coltivate a verde) siano pavimentate con manti impermeabili e sia le acque meteoriche (comprese quelle provenienti dai tetti e dalle coperture in genere) sia le acque nere siano allontanate all'esterno della zona di rispetto allargata con canalizzazioni aventi le caratteristiche descritte al comma precedente.

All'interno delle zone di tutela di cui sopra si applicano comunque i vincoli e le limitazioni d'uso riportati all'art. 6 del D.P.G.R. 11.12.2006 n. 15/R "Regolamento regionale recante: Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge Regionale 29 dicembre 2000, n. 61)."

Poiché le fasce di rispetto riportate sono quelle per le quali è stata avanzata domanda di riduzione, fino al momento della loro approvazione, la fascia di rispetto dell'opera di presa avrà una profondità di m. 200 dall'opera di captazione e all'interno di tale fascia dovranno essere applicate le limitazioni riportate ai commi precedenti.

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

Le fasce di rispetto degli impianti di depurazione devono essere dimensionate in relazione ai disposti dell'art. 6 della Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento avente per oggetto: "Criteri metodologici e norme tecniche generali di cui all'art. 2 lett. b) d) ed e) della legge 10 maggio 1976 n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento", pubbl. sul suppl. ord. alla G.U. n. 48 del 21.2.1977.

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

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 individua le aree demaniali dei corsi d'acqua (Torrenti Orba e Stanavazzo).

Nelle fasce di rispetto dei Torrenti Orba (m. 100), Torrente Stanavazzo (m. 100 e, per un breve tratto, apparentemente variabile da m. 100 a m. 25 e viceversa mentre in realtà è costantemente rispettata la profondità di m. 100 dall'argine del corso reale del torrente), Rio Tomba (m. 20 nel tratto intubato, m. 15 nella restante parte), Rio delle Vacche (m. 20 nel tratto intubato, m. 15 nel tratto classificato EeL e m. 10 negli altri tratti), Rio Retortino (m. 15 nel tratto classificato EeL e m. 10 negli altri tratti), Rio Riarone (m. 15 nel tratto

classificato EeL e m. 10 negli altri tratti), Rio Secco (m. 10) individuate nelle tavole in scala 1:5.000, 1:2.000 ed in quelle (profonde m. 5) di tutti gli altri rii e corsi d'acqua di proprietà privata o consortile nonché dei fossi, impluvi e corsi d'acqua artificiali, anche dove non individuate in cartografia, possono essere eseguite unicamente opere di sistemazione idraulica, di protezione, di arginatura e difesa del suolo, piantumazioni, parcheggi pubblici, parchi ed attrezzature sportive collegate all'uso dei corsi d'acqua, previo parere dei competenti organi preposti.

E' ammesso che tali fasce di rispetto intervengano nel computo della capacità edificatoria di costruzioni realizzate nelle altre aree agricole con gli indici di densità edilizia e/o di utilizzazione propri dell'area agricola coltiva E1.

Prevalgono comunque sulle prescrizioni di cui sopra quelle riportate all'art. 68.1 ultimi due paragrafi delle presenti norme.

d) Fasce di rispetto degli elettrodotti.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 individua nelle tavole grafiche in scala 1:2.000 e 1:5.000 le linee degli elettrodotti ad alta tensione.

Nei confronti di elettrodotti, nel rispetto del D.P.R. n. 1062 del 21.06.1968, del D.P.R. n. 824 dello 08.04.1975 e della Legge n. 1341 del 13.12.1964 e D.P.C.M. del 23.04.1992, sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime:

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

Per linee a tensione inferiore a 132 KV le fasce di rispetto minime da qualsiasi conduttore di linea sono quelle previste al D.M. 16.01.1991 e s.m.i..

In tali fasce, di norma, non sono consentiti interventi di nuova edificazione destinate alla permanenza prolungata delle persone, se non in relazione all'azzoneamento delle linee, né la coltivazione arborea; la nuova edificazione o gli interventi su edifici esistenti, se consentiti dai parametri di zona, sono possibili previo il rilascio di nullaosta da parte dell'Ente competente ed in conformità con quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G.C.. Le linee dovranno comunque essere verificate preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire (o alla presentazione di D.I.A.) necessari all'installazione, alla luce delle disposizioni contenute nel Decreto Ministeriale 10 settembre 1998, n. 381 pubbl. su G.U. n. 257 del 3 novembre 1998 – Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana – e della Legge 22.02.2001 n. 36 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”.

e) Fasce di rispetto di oleodotti, metanodotti, gasdotti, ossigenodotti.

Sono stati individuati nelle tavole grafiche i tracciati delle condotte del metanodotto.

Nei confronti di oleodotti, gasdotti, ossigenodotti, ecc. sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dall'asse della condotta misurata in orizzontale sul terreno:

- a seconda delle servitù previste dal permesso di costruire;
- in conformità a quanto previsto dalla Circolare del Ministero dell'Interno n. 74 del 20.09.1956.

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

Per quanto riguarda l'installazione di impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni ed impianti tecnologici affini la variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 individua topograficamente con apposito simbolo gli impianti esistenti. L'installazione degli impianti e antenne di cui sopra è ammessa nell'interno delle aree agricole coltivate (E1); in queste aree le antenne potranno essere posizionate su supporti a palo (sono vietati i tralicci) che non abbiano altezza superiore a 16 m., siano verniciati con colori mimetici e predisposti per accogliere il posizionamento di più antenne. L'installazione dovrà avvenire previa stipula di una convenzione che permetta l'utilizzo del supporto per il posizionamento di antenne anche a gestori diversi dal primo richiedente e che preveda forme e modi dello smantellamento dei manufatti al momento in cui non verranno più utilizzati. Gli altri manufatti, che non potranno avere altezza superiore a m. 3,00, dovranno rispettare, così come i supporti per le antenne, le distanze dai confini e dai cigli o confini stradali previsti per le nuove costruzioni e dovranno avere caratteristiche e tinteggiature tali da inserirsi adeguatamente nel contesto in cui andranno a collocarsi. Ogni anno l'amministrazione, sulla base delle richieste avanzate dai diversi operatori, predisporrà un “piano per

l'individuazione dei siti" in cui potrà avvenire l'installazione di tali impianti nel rispetto delle norme di cui al presente articolo.

Sono fatti salvi i disposti delle disposizioni regionali (L.R. 03.08.2004 n. 19 "Nuova disciplina regionale sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e D.G.R. 05.09.2005 n. 16-757 "Direttiva tecnica in materia di localizzazione degli impianti radioelettrici, spese per attività istruttorie e di controllo, redazione del regolamento comunale, programmi localizzativi, procedure per il rilascio delle autorizzazioni e del parere tecnico").

Le disposizioni di cui al presente articolo resteranno in vigore fino all'approvazione del regolamento comunale predisposto ai sensi della D.G.R. 05.09.2005 n. 16-757 citata al comma precedente.

g) Fascia di rispetto della linea ferroviaria Alessandria-Ovada.

Il P.R.G.C., come detto all'art. 16 delle presenti N.T.A., individua le aree occupate dalla linea ferroviaria Alessandria-Ovada.

Ai suoi lati le tavole di P.R.G.C. prevedono una fascia di rispetto con profondità di 30 m. dalla rotaia più esterna; in detta fascia tutti i permessi di costruire relativi alle nuove costruzioni, ove ammesse dagli altri articoli delle presenti norme, sono subordinati al preventivo nulla-osta delle FF.SS..

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

- manutenzione ordinaria (art. 40);
- manutenzione straordinaria (art. 41);
- restauro (art.li 42 e 43);
- risanamento conservativo (art. 44);
- ristrutturazione edilizia (art. 45).

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

TITOLO IV – TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO.

CAPO I – TIPI DI INTERVENTO.

ART. 37 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

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

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

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

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

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

ART. 38 - NORME PARTICOLARI PER LE AREE E GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO/AMBIENTALE.

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

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

Il P.R.G.C. in armonia con le vigenti norme di legge favorisce l'utilizzo dei piani interrati e piani terra degli edifici con autorimesse raccomandando di salvaguardare l'immagine del centro storico inserendo le aperture di nuova formazione nel rispetto degli elementi tipologici dell'edificio; la realizzazione delle autorimesse è vietata qualora comprometta elementi decorativi. Si specifica che i portoni di accesso alle autorimesse dovranno essere realizzati in legno verniciato, ad apertura tradizionale a battente; ove oggettivamente non realizzabile, sarà concessa l'installazione di portoni basculanti che dovranno garantire la stessa immagine e le stesse finiture.

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

E' fatto comunque espresso divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;

- di sostituire le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate;
- di demolire elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole votive ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

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

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

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

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

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

Gli intonaci saranno del tipo in arenino fine alla genovese.

I serramenti saranno in legno o alluminio verniciato con sistema di oscuramento a persiane del tipo genovese con verniciatura a smalto non lucido e/o trattati con mordente di colore scuro protetti con vernice trasparenti non lucide.

Le tinteggiature dovranno essere, preferibilmente, a calce. I colori delle tinte dovranno essere scelti nella gamma cromatica delle terre, sono ammessi il grigio perla, il terra di siena spento, il giallo rosa spento, il rosso genovese; comunque, prima di procedere alla tinteggiatura, dovranno essere sottoposte al tecnico comunale le campionature delle tinte da usarsi.

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

Sono vietate recinzioni in manufatti di cemento.

Nei nuclei storico-ambientali e negli ambiti in edificabili di pertinenza dei beni culturali è vietato modificare i caratteri della trama viaria ed edilizia ed i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale. Gli interventi dovranno, pertanto, in primo luogo realizzare il restauro conservativo delle preesistenze segnalate o, comunque, emergenti da una più approfondita ed attenta lettura del contesto interessato, preliminarmente ad ogni progettazione esecutiva. Gli interventi edilizi di recupero delle preesistenze dovranno essere condotti usando le tecniche e i materiali di tipo tradizionale; gli interventi di nuova costruzione ed anche le eventuali integrazioni e completamenti relativi agli interventi di recupero, pur evitando forme pedestremente imitative, dovranno organicamente integrarsi nell'ambito circostante, usando con intelligenza anche materiali e tecniche nuove, ma compatibili con le tradizioni locali.

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

Il rilascio del permesso di costruire relativo alle aree ed immobili definiti di interesse storico-artistico (con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, per gli immobili con gli interventi di "restauro" e di "risanamento conservativo" di cui all'art. 20, di restauro e risanamento conservativo) è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 49, ultimo comma, della L.R. 56/77 e s.m.i..

ART. 39 – TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

I principali tipi di intervento oltre quelli previsti all'interno del Centro Storico, di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal P.R.G.C. sono i seguenti:

- 1 – manutenzione ordinaria;
- 2 – manutenzione straordinaria;
- 3 – restauro;
- 4 – risanamento conservativo;
- 5 – ristrutturazione edilizia;
- 6 – ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale.

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

Il P.R.G.C. classifica nelle tavole di progetto alle diverse scale gli edifici in base al tipo di

intervento su di essi ammesso.

ART. 40 – MANUTENZIONE ORDINARIA.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano: "le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti" (art. 3, comma 1°, lettera a) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301), purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio" (art. 13 comma 3, lettera a) della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.).

Essi consistono di norma nelle operazioni di:

- A) Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture esterne degli edifici, purché i caratteri originari siano conservati o, qualora questi caratteri siano già stati alterati, siano ripristinati mediante sostituzione delle parti alterate; un esempio sono: la pulitura delle facciate; la riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, le tinteggiature, gli intonaci ed i rivestimenti (fermo restando che tali tipi di intervento all'interno delle aree di interesse storico/ambientale sono da configurarsi tra la manutenzione straordinaria); riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
- B) Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
- C) Riparazione e sostituzione delle finiture interne degli edifici, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari siano mantenuti i caratteri originari.
- D) Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti e apparecchi igienico sanitari.
- E) Riparazione, sostituzione, adeguamento ed installazione di impianti tecnologici e relative reti che non comportino alterazione dei locali, delle aperture nelle facciate o alla realizzazione di volumi tecnici.
- F) Per gli impianti produttivi (artigianali, industriali, agricoli, commerciali) sono ammesse anche le realizzazioni delle opere edilizie necessarie alla riparazione e sostituzione di impianti tecnologici quando non comportino né modifiche dei locali né aumento di superficie utile netta e lorda.
- G) Opere di allacciamento di immobili a pubblici servizi.

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

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

Le opere in questione, inoltre, non debbono:

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

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

- 1) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
 - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
 - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
 - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto.

- 2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni di processo, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- 3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- 4) opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- 5) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- 6) passerelle di sostegno in metallo per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- 7) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo;
- 8) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- 9) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante pali e rete metallica;
- 10) attrezzature semifisse per carico e scarico di autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline);
- 11) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazza ecc.;
- 12) canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

Quando l'intervento in oggetto è relativo ad opere esterne dovrà essere data comunicazione al Responsabile del Procedimento dei lavori che si intendono eseguire precisando il tipo di materiali, di opera e di tinta; se a questa comunicazione non seguirà risposta entro dieci giorni i lavori potranno essere iniziati.

ART. 41 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano: "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (art. 3, comma 1°, lettera b) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301).

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

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

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

ART. 42 – INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (art. 3, comma 1°, lettera c) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301 nonché art. 13 comma 3, lettera c), L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.).

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

Si distinguono due tipi di intervento e precisamente:

- Restauro.
- Risanamento conservativo.

ART. 43 – INTERVENTI DI RESTAURO.

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

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

Per tutti gli edifici su cui è previsto l'intervento del presente articolo sono ammesse le destinazioni previste all'art. 19, comma 1 e comma 2, lettere a), b), c), d), e), f); inoltre è ammesso, per i locali esistenti, diversi dalla residenza ma inglobati come parte integrante nella struttura principale dell'edificio, il riuso di detti locali a fini residenziali, nel rispetto del D.M. del 05.07.1975, modificato con D.M. 09.06.1999 e della Delibera della Giunta Regionale n. 20-10187 del 01.08.2003, con l'unica eccezione delle altezze dei locali che dovranno essere conformi a quelle degli altri locali dell'edificio già destinati a questo uso. Qualora si rendesse necessario aprire nuove aperture, la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri deve essere di m. 10,00.

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) 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, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- B) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; costruzione di vespai aerati ai piani terra.
Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).
Non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- C) Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture

originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

- D) Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
- E) Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B) e D).
- F) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi e compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

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

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

ART. 44 – INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.

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

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

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

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non e' comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.
- B) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile netta. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G), né, di norma, alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- C) Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di

tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

- D) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
- E) Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, e' 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 e' comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- F) Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B) e D).
- G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, e' ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile netta destinata all'attività produttiva o commerciale.
- H) Il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

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

ART. 45 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

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

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

Il cambio di destinazione d'uso è consentito purché la nuova destinazione sia compatibile con quelle proprie dell'area territoriale omogenea in cui l'edificio è inserito. Per i locali da destinare all'uso residenziale devono essere rispettati i disposti del D.M. del 05.07.1975 modificato con D.M. 09.06.1999 e della Delibera della Giunta Regionale n. 20-10187 del 01.08.2003. Nel caso si rendesse necessario aprire nuove aperture, la distanza tra pareti finestrate ex novo e pareti finestrate e non di altri deve essere di almeno m. 10,00.

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

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

Le opere ammesse sono:

- A) Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- B) Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti purché ne sia

mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili nette. Per mutate esigenze distributive o d'uso, al fine di conservare l'impianto strutturale originario, e' consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

- C) Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
- D) Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
- E) Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- F) Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.
- H) Demolizione e ricostruzione con volumetria, altezza e sagoma uguali a quelle preesistenti fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Devono rimanere invariate le quote di imposta e di colmo del tetto nonché la sua tipologia; è ammesso l'inserimento di abbaini quando questi siano compatibili con il contesto e gli edifici circostanti.

ART. 46 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI EDIFICI IN AREE DI INTERESSE AMBIENTALE.

Il P.R.G.C. prescrive questo tipo di intervento per quegli edifici dei quali si vuole conservare il mantenimento dell'impianto originario.

Sono permesse variazioni di destinazione d'uso di porzioni di fabbricati e di locali esistenti purché conglobati, come parte integrante, nella struttura principale dell'edificio. Variazioni di destinazione d'uso di interi fabbricati sono permessi, nel rispetto delle tipologie originarie, quando la nuova destinazione è compatibile con quelle proprie delle aree del centro storico. Per i locali da destinare all'uso residenziale devono essere rispettati i disposti del D.M. del 05.07.1975 modificato con D.M. 09.06.1999 e della Delibera della Giunta Regionale n. 20-10187 del 01.08.2003; nel caso si rendesse necessario aprire nuove aperture la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri deve essere di m. 10,00, salvo diverse disposizioni di cui al presente articolo.

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne ed interne, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- B) Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile netta, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni e la realizzazione di nuovi orizzontamenti purché compatibile con l'organismo edilizio preesistente.
- C) Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
- D) Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
- E) Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- F) Realizzazione di integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari anche con aumento di superficie coperta o di volume purché inseriti funzionalmente nel corpo di fabbrica dell'edificio; in tal caso la distanza tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri deve essere quella prevista dal Codice Civile.
- G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli

all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale e' ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, anche se configurano un modesto incremento della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva o commerciale.

L'intervento di "ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale" non prevede la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio o manufatto.

ART. 47 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Sono "gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" (art. 13, comma 3°, lettera e) della L.R. 56/77 e s.m.i.).

ART. 48 – INTERVENTI DI COMPLETAMENTO.

Sono "gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici" (art. 13, comma 3°, lettera f) della L.R. 56/77 e s.m.i.).

ART. 49 – INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO.

Sono "gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche" (art. 13, comma 3°, lettera g) della L.R. 56/77 e s.m.i.).

ART. 50 – INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE.

Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale diversa da quella prevista all'art. 45, in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

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

- a) la distanza minima tra le costruzioni dovrà essere pari all'altezza della costruzione più alta e comunque non inferiore a m. 10,00; tale prescrizione non si applica quando tra le costruzioni è inserita una strada o via pubblica.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti con permesso di costruire rilasciato anteriormente al 1984, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, e cioè posti ad una distanza dal confine inferiore alla metà della loro altezza o che comunque non rispettano la distanza minima dal confine fissata dal P.R.G.C., le nuove costruzioni potranno soddisfare solo le distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e comunque con il minimo fissato dal P.R.G.C. per ogni area omogenea, fermo restando, all'esterno dell'area A, il rispetto della distanza tra pareti finestrate.

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

Nel caso di sopraelevazione, quando la stessa sia ammessa dalle presenti norme, potrà essere mantenuto il filo di fabbricazione esistente. Nel caso in cui la distanza dello stesso, o comunque del volume previsto, dagli altri fabbricati sia inferiore a quanto prescritto per le nuove costruzioni, il permesso di costruire per la sopraelevazione sarà subordinato ad atto di assenso scritto del proprietario confinante. Non è comunque derogabile attraverso l'atto

di assenso di cui sopra la distanza minima tra le pareti finestrate e le pareti antistanti, determinata in metà dell'altezza e comunque in m. 10, dal punto 2), art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Per le autorimesse al servizio di fabbricati residenziali e non inserite nel corpo di fabbrica dell'edificio principale e con altezza massima non superiore a m. 3,30 la distanza minima tra le autorimesse e le costruzioni al cui servizio esse vengono realizzate può essere ridotta alle distanze minime previste dal Codice Civile ovvero a m. 3,00 in caso di pareti finestrate e m. 0,00 in caso di pareti non finestrate.

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

Le distanze dai confini possono essere ridotte a m. 0,00 senza l'assenso dei proprietari confinanti quando la costruzione sia un'autorimessa con altezza sul confine minore o uguale a m. 3,30: **deve essere contenuta in questo valore anche l'altezza misurata all'estradosso del tetto in corrispondenza del colmo**; in questo caso l'esistenza della costruzione (autorimessa) non dà diritto al proprietario confinante di costruire in aderenza al fabbricato esistente costruzioni diverse dalle autorimesse.

Nel caso di edifici completamente interrati rispetto alla quota del terreno preesistente, la distanza minima dai confini del lotto potrà essere di m. 0,00; nel caso di fondi confinanti a quote diverse la distanza potrà essere di m. 0,00 purché detti edifici vengano ricoperti completamente dal terreno che dovrà essere sistemato alle stesse quote del terreno che il fondo a quota superiore ha sul confine.

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

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

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

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

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

ART. 51 – EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE.

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti interventi di restauro (art.li 42 e 43), risanamento (art. 44) e ristrutturazione edilizia (art. 45), oltretutto gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 40) e straordinaria (art. 41) senza nessun aumento di volumetria; sono altresì ammessi gli interventi previsti all'art. 30, comma 2, lettere f), g) e r) delle presenti norme.

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

ART. 52 – AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI.

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

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

ART. 53 - EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI D'USO DI ZONA.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite, i seguenti interventi:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in aree a destinazione non residenziale e diverse dalle aree destinate ad uso agricolo di cui all'art. 30 delle presenti norme: manutenzione ordinaria (art. 40) e straordinaria (art. 41), restauro (art.li 42 e 43), risanamento conservativo (art. 44) e ristrutturazione edilizia (art. 45);
- b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extraagricole ricadenti in area agricola:
 - interventi di manutenzione ordinaria (art. 40) e straordinaria (art. 41), di restauro e risanamento conservativo (art.li 42, 43, 44) e di ristrutturazione edilizia (art. 45) che preveda anche la realizzazione di un alloggio (Sun minore di 120 mq.) del proprietario o del custode;
- c) su impianti e attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale:
 - nelle aree di interesse ambientale: interventi stabiliti dal P.R.G.C. con prescrizioni topograficamente definite;
 - nelle aree a capacità insediativa esaurita, di completamento o nuovo impianto: manutenzione ordinaria e straordinaria (art.li 40 e 41), restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (art.li 42, 43, 44 e 45);
- d) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree destinate a impianti pubblici e di uso pubblico o destinate alla viabilità ed accessibilità, sempreché in contrasto con tali destinazioni: manutenzione ordinaria (art. 40) e straordinaria (art. 41).

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti (agricoli, industriali o artigianali) in contrasto con le previsioni del P.R.G.C. dovranno nel tempo essere rilocalizzati in aree destinate all'esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento o per il conseguente cambio di destinazione degli immobili dismessi potranno essere soggette a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

ART. 54 – AUTORIMESSE.

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

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

- a) nelle aree di interesse storico/ambientale, con l'esclusione di quelle di pertinenza dei fabbricati sottoposti ad interventi di "restauro", purché esse risultino completamente interrato, intendendosi come tali i manufatti da costruirsi che non fuoriescano dalla linea del terreno preesistente per più di 60 cm.; inoltre il solaio di copertura dovrà essere interamente sistemato, a verde mediante formazione di letto di humus naturale non inferiore a cm. 30 di spessore oppure lastricato, ad una quota non superiore al piano di campagna preesistente e dovrà essere direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali, dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale; tali costruzioni sono ammesse in misura non superiore a mq. 20 di superficie utile netta (Sun) per ogni unità alloggio dell'edificio principale; le distanze dai confini dovranno essere quelle indicate all'art. 50, le distanze dai cigli stradali dovranno essere non inferiori a m. 3,00 e l'altezza massima interna dovrà essere di m. 2,70; le autorimesse sono sempre ricavabili all'interno del fabbricato preesistente;
- b) nelle aree agricole, se di pertinenza di edifici a destinazione prevalentemente residenziale, in ragione di un mq. ogni dieci mc. di costruzione a destinazione residenziale, quando sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto o abbia una dotazione inferiore a tale limite; esse dovranno essere all'esclusivo servizio delle unità immobiliari esistenti; le autorimesse potranno essere:
 - b1) fuori terra, per un'altezza delle costruzioni non superiore a quella prevista dalle prescrizioni delle leggi di settore, comunque non superiore a m. 3,00;
 - b2) interrate totalmente o parzialmente; in questo caso l'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm. 60 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale non inferiore a cm. 30 di spessore, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali, dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

La superficie coperta delle autorimesse (fuori terra o interrate) non potrà essere superiore al 40% della superficie coperta del fabbricato principale, fermo restando che 20 mq. di superficie utile (30 mq. se si tratta di autorimessa interrata), per ogni unità abitativa esistente, sono comunque consentiti nel rispetto di un rapporto di copertura (Rc) complessivo non superiore al 70%; la distanza minima delle pareti delle autorimesse da quelle del fabbricato principale, quando le costruzioni non siano in aderenza, è di m. 3,00.

Le autorimesse, in qualsiasi area territoriale omogenea, possono essere costruite sul confine e, nel rispetto del comma precedente, **possono non** rispettare la distanza tra le pareti finestrate e la distanza dai fabbricati **della stessa proprietà di cui sono al servizio. Le autorimesse costruite sul confine dovranno avere un'altezza massima misurata all'estradosso del colmo del tetto non superiore a m. 3,30.**

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

Si intendono autorimesse ad uso esclusivo dei residenti quegli spazi che sono ricompresi nel valore di 1 mq. ogni 10 mc. destinati alla residenza e pertinenziali quegli spazi al servizio di attività commerciali con superficie di vendita al dettaglio o direzionali o produttive fino alla concorrenza del 100%, con un massimo di 150 mq. della superficie di vendita o della superficie netta direzionale o della superficie a uffici dell'unità produttiva.

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno rispettare i disposti del Regolamento Edilizio.

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

ART. 55 – AREE A PARCHEGGIO PRIVATO.

L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria e' subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi ad uso privato in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione:

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

ART. 56 – PERTINENZE.

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

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

- per le opere che non creano volumi chiusi quali piscine, campi da tennis, percorsi pedonali, muri di sostegno e recinzioni, aiuole, ecc., si applicano le prescrizioni previste dal Codice Civile;
- per la costruzione di opere che identificano un volume e una superficie coperta quali tettoie (temporanee e non), legnaie, ripostigli, depositi attrezzi, ecc. (con esclusione delle autorimesse) si applicano le seguenti disposizioni:
 - 1) se ricadenti in aree agricole al servizio di edifici residenziali esistenti:
 - volume: da non conteggiarsi;
 - superficie coperta: non dovrà eccedere il 40% della superficie coperta esistente del fabbricato principale fermo restando che 30 mq. sono comunque consentiti;
 - l'altezza massima della costruzione: $H = m. 2,80$;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 50;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come prescritto dall'art. 15, comma 8°;
 - distanza minima tra le costruzioni definite come pertinenza e le costruzioni diverse da quelle del quale la costruzione e' pertinenza: come indicato all'art. 50;
 - 2) se ricadenti in Centro Storico: non ammesse;
 - 3) se ricadenti nelle altre aree territoriali omogenee e in area agricola al servizio di fabbricati agricoli destinati alla residenza:
 - volume: nel rispetto degli indici di densità fondiaria stabiliti per ciascuna area;
 - superficie coperta: nel rispetto del rapporto massimo di copertura stabilito per ciascuna area;
 - altezza massima della costruzione: $H = m. 2,80$;
 - distanza minima delle costruzioni dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 50;
 - distanza minima delle costruzioni dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ secondo le prescrizioni previste nelle singole aree territoriali omogenee;
 - distanza minima tra la costruzione definita come pertinenza e le costruzioni diverse da quelle del quale la costruzione e' pertinenza: come indicato all'art. 50.

CAPO II – PARAMETRI EDILIZI COMPLEMENTARI E DISPOSIZIONI INTEGRATIVE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

ART. 57 – PARAMETRI EDILIZI E DEFINIZIONI SUPPLEMENTARI.

- a) Altezza massima al colmo degli edifici.
L'altezza massima al colmo degli edifici corrisponde alla massima distanza che intercorre tra la linea di spiccatto (così come definito dal Regolamento Edilizio) e il piano orizzontale tangente il punto più alto della copertura con l'esclusione dei volumi tecnici (camini, canne esalatori fumo, torrini ascensori, vasche raccolta acqua) o elementi architettonici (gli abbaini).
- b) Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: è la distanza minima che separa le pareti misurata lungo una perpendicolare al filo esterno della parete finestrata e il filo esterno delle pareti antistanti; si applica nel caso di confrontanza diretta tra pareti.
- c) Definizione di sagoma.
Si definisce sagoma la figura geometrica solida che racchiude l'involucro esterno dell'edificio comprendente la copertura, gli elementi aggettanti, le scale esterne, le pensiline e le logge rientranti. Non modificano le sagome, pertanto non ne fanno parte gli elementi esclusi dal filo di fabbricazione di cui all'art. 16, comma 2, del Regolamento Edilizio.
- d) Limite dell'abitato urbano (C --- A) .
Individua la delimitazione del centro abitato così come definita dall'art. 4 del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30.04.1992 n. 285).
- e) Ai fini della richiesta di autorizzazione, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera g), per bosco si intende un terreno coperto da vegetazione arborea e/o arbustiva e/o cespugliati di specie forestale, di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stato di sviluppo, le cui caratteristiche corrispondono ai disposti dell'art. 2 del D.Lgs. 18.05.2001 n. 227.

CAPO III – VINCOLI DI INTERVENTO.

ART. 58 – INGRESSI URBANI.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006, nel rispetto di quanto previsto dal PTP approvato, individua alcuni Ingressi urbani definiti come “luoghi deputati a svolgere la funzione di porta della città”. Essi potranno essere realizzati mediante la formazione di una rotatoria o altro idoneo svincolo adeguatamente attrezzato e sistemato oppure mediante la formazione, nelle aree limitrofe alla zona evidenziata, di aree verdi sistemate con piantumazione di siepi, roseti, cespugli e seminagione a prato.

In corrispondenza degli ingressi urbani e all'interno dell'abitato individuato dal margine della configurazione urbana di cui al successivo articolo si dovrà, nel tempo e, compatibilmente con le risorse finanziarie, provvedere alla formazione di marciapiedi e/o piste ciclabili e alla posa in opera di illuminazione pubblica che abbia anche funzione di arredo urbano; le recinzioni dovranno essere progettate in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e le aree di pertinenza degli edifici che si affacciano sulle vie pubbliche dovranno essere curate e adeguatamente mantenute applicando i disposti regolamentari previsti dal Regolamento Edilizio vigente.

ART. 59 – MARGINE DELLA CONFIGURAZIONE URBANA.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 individua, in conformità a quanto previsto dall'art. 20.1 del PTP, il margine della configurazione urbana, definito come “il limite tra il territorio urbanizzato ed urbanizzando e il territorio ad usi agricoli”.

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

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

ART. 60 – EDIFICI STRATEGICI ED OPERE INFRASTRUTTURALI A FUNZIONALITA' FONDAMENTALE DURANTE GLI EVENTI SISMICI.

Dal momento che il Comune di Predosa risulta classificato, nell'allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani – dell'Ordinanza del Consiglio dei Ministri n. 3274/03, in Zona 4 la variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 individua con apposita simbologia gli “edifici strategici” e le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini della protezione civile, ai sensi della D.G.R. n. 64-11402 del 23.12.2003. I progetti relativi a tali edifici dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5, zona 4, della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27.04.2004 n. 1/DOP pubblicata sul B.U.R. n. 17 del 29.04.2004.

ART. 61 – VINCOLO IDROGEOLOGICO.

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

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico, così come individuato nelle tavole di P.R.G.C., non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico. Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 R.D. del 30.12.1923 n. 3267, e' condizionato, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, al rilascio della autorizzazione di cui alla L.R. n. 45/89 e degli art.li 30 e 31 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

ART. 62 – AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE.

A norma dei commi 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10° dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., il rilascio di permessi di costruire relativi alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. e' subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione in conformità alle direttive di sviluppo regionale e del Piano territoriale.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi all'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. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.

Nel permesso di costruire deve essere precisato:

- a) la superficie utile lorda e la superficie utile netta 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 a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dai citati indirizzi e criteri;
- g) i parcheggi privati ai sensi della Legge 24.03.1989 n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale), le superfici destinate a carico e scarico merci, nonché ogni altro ulteriore elemento previsto dai citati indirizzi e criteri.

ART. 62 BIS – CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE.

In tutte le aree del territorio comunale si dovranno rispettare le disposizioni di cui al piano di classificazione acustica approvato con D.C.C. n° 02 del 15.01.2004 e i livelli di rumore previsti per le varie classi in cui è stato suddiviso il territorio. La variante anno 2006 individua altresì, con elaborati grafici e tabelle inserite nella relazione tecnico-descrittiva, alcuni accostamenti critici e le relative possibili soluzioni che si potranno adottare con una variante al piano di classificazione acustica successiva all'approvazione della presente variante urbanistica.

Fino all'approvazione della variante al piano di classificazione acustica nelle varie aree urbanistiche territoriali omogenee, di cui alla presente variante si dovranno applicare le disposizioni proprie del piano di classificazione acustica **vigente** a prescindere dalla loro destinazione urbanistica.

ART. 63 – AREE DI DISSESTO E DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA.

Nelle aree soggette a dissesto o esondabili sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 68.1 delle presenti norme.

Ove ricorra il caso, nuove aree di dissesto vengono individuate e delimitate nel rispetto delle procedure previste dalla Circolare P.G.R. 08.05.1996 n. 7/LAP e dalla normativa del "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.)" approvato con D.P.C.M. 24.05.2001 e s.m.i..

ART. 64 – OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI.

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

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela

ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali.
Il tutto dovrà avvenire in conformità ai disposti del Nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione.

ART. 65 - VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. N. 42/2004 E DELL'ART. 49, ULTIMO COMMA, DELLA L.R. 56/77 E SUCC. MOD. ED INT..

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

L'unico intervento consentito sugli edifici di cui all'art. 9 e vincolati ai sensi degli art.li 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 è il "restauro" (art. 43).

Inoltre il rilascio del permesso di costruire relativo agli immobili, manufatti e relative aree di pertinenza per i quali il P.R.G.C. prescrive l'intervento di "restauro" (art. 43), è subordinato, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Ambientali quando l'intervento prevede modifiche esterne o strutturali o di destinazione d'uso.

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

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

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

Inoltre il P.R.G.C. individua con l'intervento di "restauro" gli edifici che sono di proprietà di enti morali o pubblici e sono costruiti da più di 50 anni; questi sono vincolati ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, fino a che non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2 del succitato articolo.

ART. 66 – PERCORSO STRADALE PANORAMICO E RELATIVA FASCIA DI PROTEZIONE.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 classifica come percorso stradale panoramico la Strada Provinciale n. 190 Retorto-Cremolino (già individuate dal Piano Territoriale Provinciale): Nelle cartografie di piano si è evidenziato il tracciato da tutelare e si sono delimitate le fasce di protezione aventi profondità di 100 m. per parte dal ciglio stradale.

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

- tipologie edilizie conformi a quelle degli edifici caratterizzanti il territorio presenti nella zona attraversata dal percorso stradale;
- tetto a due o a quattro falde con gronde in legno trattato con mordente di colore scuro non naturale;
- manto di copertura in coppi tradizionali;
- comignoli del tipo tradizionale in muratura intonacata a fratazzo o mattoni a vista;
- lucernai a filo di falda;
- abbaini di dimensioni e proporzioni tradizionali in muratura con tetto a due falde e copertura in coppi uguale a quella del tetto principale; la larghezza degli abbaini non potrà essere superiore a m. 1,50, l'altezza massima del colmo del tetto dell'abbaino rispetto all'estradosso del tetto principale non potrà superare m. 1,30; il numero degli abbaini sulla

stessa falde di tetto dovrà essere tale che l'interasse tra un abbaino e l'altro non sia inferiore a m. 7,00; gli abbaini dovranno essere arretrati rispetto al filo esterno della gronda di almeno m. 1,50 e dal filo del muro esterno del fabbricato di almeno m. 1,00;

- canali di gronda, pluviali: a sezione semicircolare e circolare in rame così come le scossaline;
- prospetti intonacati con finitura in arenino fine alla genovese;
- divieto di rivestimenti lucidi o in pietra disposti ad "opus incertum" o in file a correre;
- sistema di oscuramento a persiana alla genovese o ad ante piene;
- portoncini di ingresso in legno tinto, non naturale;
- davanzali, pedate delle scale in pietra non lucida preferibilmente con spigoli arrotondati o sagomati a toro dello spessore minimo di 4 cm.;
- stipiti delle finestre finite in intonaco;
- tinteggiatura da scegliersi nella gamma cromatica delle terre;
- i manufatti quali muri di sostegno o simili dovranno essere eseguiti o rivestiti in pietra avente spessore minimo di 20 cm.;
- si favoriscono tutti gli interventi previsti dall'ingegneria naturalistica;
- guard-rail in legno.

ART. 67 – PERCORSO STRADALE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 classifica ed individua come percorsi stradali di interesse archeologico due tratti stradali (uno appartenente alla Strada Provinciale n. 186 Retorto-Gamalero l'altro individuato come vecchio tracciato stradale) e li identifica nel tracciato dell'antica "Via Aemilia Scauri".

Nelle cartografie di piano sono evidenziati i tracciati da tutelare e sono indicate le fasce di protezione aventi profondità dal ciglio stradale di 100 m. per parte ed integrano le "aree di interesse archeologico da tutelare sul piano paesaggistico – paesaggio centuriato - (H1)" di cui all'art. 31 delle presenti norme.

All'interno della fascia di protezione ogni intervento oggetto di permesso di costruire e/o presentazione di dichiarazione di inizio attività, che preveda movimenti di terra e nuove costruzioni, deve acquisire, preventivamente al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della dichiarazione di inizio attività, le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza dei Beni Archeologici del Piemonte e tali prescrizioni dovranno essere recepite dal permesso di costruire o dalla dichiarazione di inizio attività; sono esclusi dal preventivo parere della Soprintendenza gli interventi connessi alle normali coltivazioni dei fondi agricoli.

In queste aree è vietata la coltivazione di cave.

CAPO IV – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.

ART. 68 – CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA (SUDDIVISIONE IN CLASSI)

La carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica è un documento che fornisce un quadro dello stato del territorio sotto il profilo della pericolosità ed è finalizzato alla individuazione dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica delle varie aree.

Nel costruire questa carta si è tenuto conto delle diverse informazioni, acquisite sul territorio mediante rilievi sul terreno, fotointerpretazione, analisi dei dati storici relativi agli eventi alluvionali e alle modificazioni antropiche del reticolato idrografico. In particolare sono stati valutati fattori di rischio di esondazione (altezza ed energia delle acque), fattori relativi alla stabilità dei versanti (acclività e propensione al dissesto), caratteristiche litologico-tecniche e idrogeologiche dei terreni esaminati.

La zonizzazione del territorio introdotta in seguito all'esame di tali fattori e delle carte tematiche realizzate, è stata effettuata in base a quanto previsto nella Circ. P.G.R. n° 7LAP del 6 maggio 1996 e in base alla NOTA TECNICA ESPLICATIVA del dicembre 1999 individuando seguenti classi di edificabilità:

- Classe II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto o dell'intorno significativo circostante.

Si tratta di porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica che possono essere interessate da ruscellamento diffuso, ristagno d'acqua, scadenti caratteristiche della coltre superficiale e possibili problemi di carattere geostatico dovuti alla pendenza o alla sfavorevole giacitura del substrato. In tale area rientra la maggior parte del territorio comunale ed i centri abitati.

- Classe II A

Porzioni di territorio a moderata pericolosità comprese in fascia C del PSFF-PAI e separate dalle aree inondabili ad elevata energia da importanti terrazzi morfologici.

- Classe III

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

La circolare P.G.R. n° 7LAP del 6 maggio 1996 e la NOTA ESPLICATIVA del dicembre 1999 prevedono la suddivisione in ulteriori sottoclassi. Nel nostro caso è stata utilizzata la seguente:

- Classe III A

Porzioni di territorio per lo più inedificate, che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti; aree dissestate, in frana e potenzialmente dissestabili. Rientrano in questa classe anche le zone collinari con problemi di stabilità, dove l'edificazione richiederebbe eccessivi costi di risanamento e consolidamento dei versanti.

- Classe III A1

Porzioni di territorio per lo più inedificate in cui gli elementi di rischio derivano da fenomeni di esondazione con pericolosità elevata o molto elevata lungo la rete idrografica. I territori che ricadono all'interno di tale classe sono inidonei alla realizzazione di nuovi insediamenti. Si tratta principalmente di aree potenzialmente inondabili dalle acque di piena del T. Orba e del T. Stanavazzo identificate sulla carta geomorfologica con la simbologia EeA (dissesti areali legati alla dinamica fluviale e torrentizia con intensità del processo molto elevata). Ad essa sono ascrivibili anche i tratti di alcuni corsi d'acqua per i quali è stato segnalato un dissesto di tipo EeL o EbL (dissesto lineare legato alla dinamica fluviale e torrentizia con intensità del processo

molto elevata o elevata). In questo caso l'ampiezza della fascia di territorio classificata in IIIA1 (che non è stata graficamente individuata nella Carta di Sintesi della pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica) viene definita rispettivamente di 15 metri (nei tratti classificati EeL) e 10 metri (nei tratti classificati EbL) a partire dal ciglio di sponda. Sono escluse da tale classificazione i tratti intubati con dissesto di tipo EeL e passanti per il centro abitato di Predosa che vengono trattati nell'ambito della classe IIIB.

Vengono infine comprese in classe IIIA1 anche le fasce A, B e C del T.Orba (istituite dall'Autorità di Bacino ed indicate nel PSFF e nel PAI). Per quanto riguarda il T.Stanavazzo i limiti della classe III A1 corrispondono al limite esondabile determinato su base morfologica, storica e mediante alcune verifiche idrauliche effettuate lungo l'asta del corso d'acqua.

- Classe III B

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio esistente. Si tratta di aree con problematiche simili a quelle dei territori classificati in III A.

In tale classe sono state contrassegnate delle fasce aventi una ampiezza totale di 20 metri in corrispondenza dei tratti intubati del rio Tomba e del rio delle Vacche passanti per il centro abitato di Predosa e indicati con dissesto di tipo EeL.

ART. 68.1 - PRESCRIZIONI OPERATIVE PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL P.R.G.C. NELLE VARIE PARTI DEL TERRITORIO NEI SETTORI OMOGENEAMENTE DISTINTI SECONDO LE CLASSI DI IDONEITA' D'USO (CIRCOLARE P.G.R. N° 7/LAP 08/05/1996).

- CLASSE II

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi di pericolosità derivano da uno o più fattori penalizzanti quali acque di esondazione a bassa energia, prolungato ristagno delle acque meteoriche, ruscellamento diffuso, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione, problemi di carattere geostatico e/o di versante, sono permessi interventi edificatori ampi ma ragionati; gli interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Non verrà permessa la realizzazione di costruzioni troppo ravvicinate o di altezza eccessiva, per evitare sia carichi troppo elevati, sia le interferenze dei bulbi di carico. In sostanza ogni nuovo intervento edificatorio dovrà essere accompagnato da uno studio geologico e geomorfologico esteso ad un intorno significativo della area in esame e se necessario coadiuvato da una serie di indagini geognostiche di dettaglio. Nell'ambito di tali aree si consiglia pertanto di espletare le seguenti fasi di indagine:

- rilievo geologico e geomorfologico di dettaglio;
- studio della circolazione idrica superficiale e sotterranea;
- acquisizione dei parametri geotecnici e geomeccanici mediante indagini in situ e in laboratorio;
- verifiche di stabilità (solo aree di versante - determinazione dei fattori di sicurezza delle aree di versante nelle condizioni iniziali e post-intervento) e/o di capacità portante dei terreni e del substrato coinvolto;
- verifiche di compatibilità dell'opera con le eventuali strutture adiacenti già esistenti;
- progettazione (se necessaria) di eventuali interventi migliorativi dell'area (opere di bonifica, opere di sostegno e di consolidamento, drenaggi, adozione di particolari tipologie fondazionali).

Le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione adottate e gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno, i tagli di versante ed i riporti, dovranno essere compatibili con i risultati dell'indagine geologico-geotecnica in conformità a quanto disposto dal D.M. 11/03/88 e Circ. LL.PP. n. 30483 del 24.09.89 e, sulla base delle risultanze di tali elaborati, dovrà essere redatto il progetto delle opere.

Nelle aree con soggiacenza limitata della falda si consiglia di evitare l'interferenza di essa con le fondazioni dei nuovi manufatti a meno che non si tratti di opere di interesse pubblico di tipo strategico non altrimenti localizzabili (attraversamenti in subalveo, gallerie stradali etc.)

- CLASSE II A

Nelle porzioni di territorio comprese in tale classificazione sono consentiti gli interventi già

previsti per la classe II. Detti interventi dovranno però essere subordinati alle norme dell'articolo 31 contenuto nelle N.d.A. del P.A.I. relativamente all'area di inondazione per piena catastofica (Fascia C). Il testo dell'articolo citato viene riportato nel presente paragrafo.

Infine dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni aggiuntive (oltre a quelle già indicate per la classe II):

- gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;
- gli impianti tecnologici dovranno essere installati in locali posti al di sopra del piano campagna;
- non è consentita la realizzazione di piani seminterrati ed interrati;
- le nuove edificazioni e gli ampliamenti finalizzati a destinazioni d'uso che comportino la presenza continuativa di persone dovranno avere il piano di calpestio sopraelevato rispetto al p.c. esistente, determinando una quota di sicurezza mediante l'esecuzione di rilievi e mirate indagini idrogeologiche ed idrauliche che individuino puntualmente il livello raggiungibile dalle acque per inondazione da piena catastofica (T.R. 500 anni);
- è fatto divieto l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quelle di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna.

Nota: Art. 31 delle N.d.A. del P.A.I. - Area di inondazione per piena catastofica (Fascia C)

1. Nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.

2. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.

3. In relazione all'art. 13 della L. 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della L. 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli organi tecnici dell'Autorità di bacino e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art. 15 della L. 24 febbraio 1992, n. 225.

4. Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.

5. 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, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L. 183/1989, i Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal suddetto art. 17, comma 6, ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo art. 17, comma 6, sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse ad applicare anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle presenti Norme relative alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 1, let. b), del D.L. n.279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000 .

- CLASSE III A

In tali aree qualsiasi intervento che modifichi l'assetto morfologico del territorio dovrà essere corredato di uno studio geologico approfondito allo scopo di verificare la sua compatibilità con i caratteri geomorfologici ed evolutivi del territorio.

Per gli edifici isolati esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di:

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia.

Inoltre sono ammesse:

- opere di nuova edificazione esclusivamente per pertinenze alle attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa;
- sopraelevazioni di edifici esistenti nel rispetto dei parametri urbanisti vigenti;
- opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, subordinatamente a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n.56 del 5 dicembre 1977 e s.m.;
- opere di demolizione e reinterri che non siano funzionale ad una successiva attività costruttiva.

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, delle N.d.A. del P.A.I., si riporta di seguito il testo degli interventi ammessi così come indicato ai commi n. 2 e 3, dello stesso articolo.

Nota: Art. 9 delle N.d.A. del P.A.I. commi 2 e 3 – Interventi ammessi:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.”;
- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purchè consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.”

Prescrizioni

- gli interventi di nuova edificazione (esclusivamente per gli edifici rurali) e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;

- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovrà essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena;
- gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
- vietata la realizzazione di piani seminterrati ed interrati;
- redazione preventiva di una accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'amministrazione comunale, che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati;
- realizzazione di apposite canalette superficiali;
- è fatto divieto l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quelle di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.

- CLASSE III A1

In tale classe sono comprese aree in fascia (A, B e C) PSFF-PAI del T.Orba, zone perimetrate come esondabili (EeA) e fasce di territorio in corrispondenza dei dissesti lineari derivanti da processi lungo la rete idrografica (EeL e EbL) ed inseriti in corrispondenza di alcuni rii. In quest'ultimo caso si rammenta che l'ampiezza di tali fasce non è graficamente individuata nella Carta di Sintesi ma è da intendersi comunque pari rispettivamente a 15 m (EeL) e a 10 m (EbL), a partire dal ciglio di sponda.

Si tratta di aree inidonee alla realizzazione di nuovi insediamenti.

Gli interventi consentiti sono differenziati a seconda degli ambiti sopra elencati, la cui perimetrazione è definita nella cartografia tematica. Si rammenta che nel caso si verifichi una sovrapposizione di Norme in una stessa area (ad esempio zone in dissesto di tipo EeA comprese in fascia fluviale di tipo C) dovranno essere osservate quelle più restrittive.

- CLASSE III A1 (in aree in cui sono presenti dissesti derivanti da processi lungo la rete idrografica di tipo Ee, Eb)

Per gli eventuali edifici isolati, in assenza di opere di riassetto geologico, sono ammessi gli interventi edilizi in conformità all'art. 9, comma n. 5 e n. 6 delle N.d.A. del P.A.I. validi rispettivamente per le aree in dissesto classificate come Ee e Eb.

Nota: Art. 9 comma 5 delle N.d.A. del P.A.I..

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

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;

- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.”.

Nota: Art. 9 comma 6 delle N.d.A. del P.A.I..

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

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

È inoltre ammesso l'adeguamento igienico-funzionale, per il rispetto della legislazione in vigore, senza aumento di superficie o volume.

Prescrizioni

- gli interventi ammessi dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;
- è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo. L'eventuale zoccolatura di supporto dovrà essere provvista di idonei scoli per l'acqua;
- è fatto divieto di assegnare destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici poste al di sotto del piano di campagna;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- l'installazione di impianti tecnologici dovrà essere prevista ad una quota compatibile con la piena di riferimento o comunque in locali in cui sia assicurata la protezione degli impianti da pericoli di esondazioni;
- all'interno dei settori perimetrati in dissesto (EeA) e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua con dissesti lineari (EeL, EbL), le quote esistenti dovranno essere mantenute; non saranno quindi ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica (Allegato 1 alla Direttiva Infrastrutture P.A.I.) che escluda interferenze con i settori limitrofi.

- CLASSE III A1 (in aree comprese entro la fascia fluviale A definita dall'Autorità di Bacino)

In tali aree si applicano le norme degli articoli 29, 38 e 39 contenuti nelle N.d.A. del P.A.I.. relativamente alla fascia di deflusso della piena (fascia A). Il testo degli articoli citati viene riportato nel presente paragrafo.

Per gli edifici isolati esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di:

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione straordinaria;

- adeguamento igienico funzionale;
- restauro e risanamento conservativo.

Inoltre sono ammesse:

- opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, subordinatamente a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n.56 del 5 dicembre 1977 e s.m. e all'articolo 38 delle N.d.A. del P.A.I.;

Prescrizioni

- gli interventi di cui sopra sono ammessi senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- gli interventi ammessi dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;
- le trasformazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena. Pertanto dovranno essere di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua;
- l'installazione di impianti tecnologici dovrà essere prevista ad una quota compatibile con la piena di riferimento o comunque in locali in cui sia assicurata la protezione degli impianti da pericoli di esondazioni;
- vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati.

Nota: Art. 29 delle N.d.A. del P.A.I. - Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

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

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) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di 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; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

3. Sono per contro consentiti:

- a) i cambi culturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla 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 m³ annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché 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 e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;

g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;

h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;

i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;

l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;

m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

4. 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.

5. Gli interventi consentiti debbono 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.

Nota: Art. 38 delle N.d.A. del P.A.I. - Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse Pubblico.

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.

2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.

3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

Nota: Art. 39 delle N.d.A. del P.A.I. – Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;

b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;

c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.

5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.

6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:

a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;

b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;

c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

7. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del

presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

8. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

9. Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.

- CLASSE III A1 (in aree comprese entro la fascia fluviale B definita dall'Autorità di Bacino)
In tali aree si applicano le norme degli articoli 30, 38 e 39 contenuti nelle N.d.A. del P.A.I.. relativamente alla fascia di esondazione (fascia B).

Il testo degli articoli citati viene riportato nel presente paragrafo.

Per gli edifici isolati esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di:

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia. (solo per edifici connessi all'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale).

Inoltre sono ammesse:

- opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, subordinatamente a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n.56 del 5 dicembre 1977 e s.m. e all'articolo 38 delle N.d.A. del P.A.I.;
- opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

Prescrizioni

- gli interventi ammessi dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovrà essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota compatibile con la piena di riferimento, da determinare sulla base dei livelli considerati dall'Autorità di Bacino per l'elaborazione del P.A.I.;
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- le trasformazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena. Pertanto dovranno essere di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scolari per l'acqua;
- l'installazione di impianti tecnologici dovrà essere prevista ad una quota compatibile con la piena di riferimento o comunque in locali in cui sia assicurata la protezione degli impianti da pericoli di esondazioni;
- vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati.

Nota: Art. 30 delle N.d.A. del P.A.I. – Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B il Piano 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 o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22,

fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);

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 per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:

a) 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;

b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;

c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;

d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;

e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

4. Gli interventi consentiti debbono 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.

Nota: Art. 38 delle N.d.A. del P.A.I. – Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse Pubblico.

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.

2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.

3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

Nota: Art. 39 delle N.d.A. del P.A.I. – Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica.

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;

b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;

c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.

5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.

6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:

a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;

b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;

c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

7. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

8. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle

leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

9. Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.

- CLASSE III A1 (in aree comprese entro la fascia fluviale C definita dall'Autorità di Bacino)
In tali aree si applicano le norme dell'articolo 31 contenuto nelle N.d.A. del P.A.I. relativamente all'area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C). Il testo dell'articolo citato viene riportato nel presente paragrafo.

Per gli edifici isolati esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di:

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Inoltre sono ammesse:

- opere di nuova edificazione esclusivamente per pertinenze alle attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa;
- sopraelevazioni di edifici esistenti nel rispetto dei parametri urbanisti vigenti;
- opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, subordinatamente a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n.56 del 5 dicembre 1977 e s.m.;
- opere di demolizione e reinterri che non siano funzionale ad una successiva attività costruttiva;
- per gli edifici ad uso civile è ammessa la realizzazione di limitate opere di pertinenza non residenziali (tettoie, box, ecc.).

Prescrizioni

- gli interventi edilizi di cui sopra, dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovrà essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota compatibile con la piena di riferimento, da determinare sulla base dei livelli considerati dall'Autorità di Bacino per l'elaborazione del P.A.I.;
- gli impianti tecnologici, oggetto di nuova installazione, dovranno essere posizionati in locali posti al di sopra del piano campagna;
- vietata la realizzazione di piani seminterrati ed interrati;
- è fatto divieto l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quelle di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.

Nota: Art. 31 delle N.d.A. del P.A.I. – Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)
1. Nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.
2. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.
3. In relazione all'art. 13 della L. 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della L. 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla

raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli organi tecnici dell'Autorità di bacino e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art. 15 della L. 24 febbraio 1992, n. 225.

4. Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.

5. 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, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L. 183/1989, i Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal suddetto art. 17, comma 6, ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo art. 17, comma 6, sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse ad applicare anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle presenti Norme relative alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 1, let. b), del D.L. n.279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000.

- CLASSE III B

Aree edificate nelle quali si rendono necessari in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio esistente.

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

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, in assenza di tali interventi è consentito effettuare evitando comunque l'incremento del carico antropico le seguenti trasformazioni:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) adeguamento igienico funzionale degli edifici.

La fattibilità degli interventi indicati ai punti c) – d) – e) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologica e geotecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'opera.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la minimizzazione della pericolosità (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente alla Amministrazione Comunale formalizzare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, a mezzo di adeguato atto amministrativo.

Il progetto dovrà essere accompagnato da uno studio geologico e geomorfologico esteso ad un intorno significativo della area in esame e coadiuvato, se necessario da una serie di indagini di dettaglio che valutino accuratamente il grado di rischio.

Le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione adottate e gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno, i tagli di versante ed i riporti, dovranno essere compatibili con i risultati dell'indagine geologico-geotecnica in conformità a quanto disposto dal D.M. 11/03/88 e Circ. LL.PP. n. 30483 del 24.09.89 e, sulla base delle risultanze di tali elaborati, dovrà essere redatto il progetto delle opere.

Non è previsto un cronoprogramma degli interventi, non esistendo allo stato attuale un rischio nell'immediato; tuttavia si prevede un monitoraggio dei fenomeni all'interno dell'area in esame.

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto saranno consentite nuove edificazioni.

Prescrizioni

- gli interventi ammessi dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;.
- è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
- è fatto divieto di assegnare destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici poste al di sotto del piano di campagna.

SCARPATE MORFOLOGICHE

Nell'ambito delle aree di scarpata ovvero di bruschi e ripidi salti morfologici di altezza superiore a 3 metri (compresi quelli non censiti nelle carte tematiche) non dovranno essere realizzate nuove edificazioni e/o interventi che comportino un incremento dei carichi sul terreno. In particolare, detti interventi, oltre che sulla superficie di scarpata non sono consentiti in una fascia di ampiezza pari a 5 metri misurata a partire dall'orlo della stessa.

SPONDE ED ATTRAVERSAMENTI DEI CORSI D'ACQUA

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo a rive piene misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua (incluse le zone di testata) tramite riporti vari.
- Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- Per le nuove opere di attraversamento sui corsi d'acqua è fatto obbligo l'esecuzione di idonee verifiche idrauliche a norma della Direttiva n°4 allegata al P.A.I.;

FASCE E ZONE DI RISPETTO

- I corsi d'acqua di proprietà pubblica, a qualsiasi titolo, dovranno avere una fascia di rispetto di 10 metri (a partire dalla sponda), ai sensi dei disposti del testo unico di Polizia Idraulica n.523/1904 nella quale dovranno essere osservati i divieti dell'art.96 dello stesso Regio Decreto;
- per i tratti dei corsi d'acqua contrassegnati da dissesto lineare di tipo EeL e EbL si stabilisce una fascia di rispetto inedificabile rispettivamente di 15 e 10 metri a partire dalla sponda (in esse valgono le norme relative alla classe III A1) ad esclusione dei tratti intubati dove valgono le norme relative alla classe IIIB;
- per i corsi d'acqua privati, i canali consortili, e tutti i corsi d'acqua artificiali si stabilisce una fascia di rispetto inedificabile di 5 metri a partire dalle sponde;
- per i corsi d'acqua arginati è prevista una fascia di rispetto di metri 25 a partire dal piede esterno dell'argine maestro, ai sensi dell'art.29 della L.R. 56/77;
- per i corsi d'acqua non arginati è prevista una fascia di rispetto di metri 100 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art.29 della L.R. 56/77;
- per i corsi d'acqua è prevista una fascia di rispetto di m150 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art. 1 della L.R.431/85;
- per i cimiteri è prevista una fascia di rispetto di 150 metri ai sensi dell'art.27 della L.R. 56/77;
- per i depuratori è prevista una fascia di rispetto di m 100;
- per i pozzi dell'acquedotto comunale e le relative fasce di rispetto si rimanda a quanto indicato all'art.21 del Dlgs 152/99 e s.m.. ove sono riportate le norme che regolano le attività all'interno delle fasce suddette.

TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE.

CAPO I – NORME FINALI.

ART. 69 – DEROGHE.

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

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

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

ART. 70 – VARIANTI AL P.R.G.C..

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

ART. 71 – NORME IN CONTRASTO.

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

CAPO II – NORME TRANSITORIE.

ART. 72 – TIPOLOGIE EDILIZIE.

- a) **VILLINO:**
Casa unifamigliare di tipo medio, isolata nel proprio lotto di terreno, sistemato a verde.
- b) **VILLA URBANA UNI-BIFAMIGLIARE:**
Edificio uni-bifamigliare di tipo signorile che sorge isolato nel proprio lotto di terreno, sistemato a verde pregiato (parco).
- c) **VILLA CON TORRETTA:**
Si definisce tipologia a "torretta" l'edificazione in genere uni-bifamigliare con copertura tradizionale a falde interrotta da un volume emergente di piccole dimensioni (circa mq. 20 di superficie utile lorda) con copertura piana o a falde.
Ove il P.R.G.C. consenta l'utilizzo di questa tipologia per le nuove edificazioni o per le modifiche ammesse per il patrimonio edilizio esistente l'altezza massima virtuale per il volume a "torretta" potrà essere in deroga all'altezza massima: il progetto dovrà essere corredato da elaborati planovolumetrici (assonometria dell'edificio e dell'intorno) dimostranti il corretto inserimento del nuovo volume nel contesto.
- d) **EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE A SCHIERA:**
Edificio abitativo per più famiglie costituito da una fila o serie di alloggi, separati e indipendenti, ma affiancati l'un l'altro, aventi in comune - a due a due - un muro divisorio.
- e) **PALAZZOTTO PLURIFAMIGLIARE IN LINEA:**
Edificio plurifamigliare con distribuzione in linea (un corpo scala serve due alloggi per piano) ed in genere con dimensione orizzontale prevalente. Con il termine "palazzotto" si vuole indicare l'edificazione di ridotte dimensioni volumetriche ed il carattere signorile per le finiture.
- f) **EDIFICIO IN LINEA:**
Edificio plurifamigliare con distribuzione in linea (un corpo scala serve due alloggi per piano) ed in genere con dimensione orizzontale prevalente.
- g) **EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE A BLOCCO:**
Edificio plurifamigliare con distribuzione a blocco (un corpo scala serve più di due alloggi).
- h) **EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE A TORRE:**
Edificio plurifamigliare multipiano a schema distributivo centrale con due o più alloggi per piano, la cui dimensione verticale prevale sulle dimensioni orizzontali.
- i) **EDIFICIO A TIPOLOGIA RURALE**
Edificio mono o plurifamigliare con tipologia compositiva rurale intendendosi con tale termine la sintesi delle seguenti caratteristiche:
 - composizione di semplici volumi, con manica in genere non oltre m. 5;
 - impianti a C o a L costituiti da porzioni residenziali e porzioni destinate a locali di servizio (es. fienile);
 - materiali di finitura tradizionali.

TABELLA 1

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

Zona urbanistica	Destinazione urbanistica d'uso	Classificazione della zona di insediamento commerciale D.C.R. 563-13414 /59-10831	Destinazione commerciale d'uso	Superficie massima di vendita
A	Aree ed edifici di interesse storico/ambientale	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1	Fino a 150 mq. Tra 151 mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq.
B1	Aree residenziali di completamento con tipologie omogenee alle aree di interesse storico/ambientale	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1	Fino a 150 mq. Tra 151 mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq.
B2	Aree residenziali di completamento di recente espansione urbanistica	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1	Fino a 150 mq. Tra 151 mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq.
B3	Aree residenziali di completamento recentemente edificate	porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
Ca	Aree residenziali di nuovo impianto a semplice permesso di costruire	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1	Fino a 150 mq. Tra 151 mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq.
Cb	Aree residenziali di nuovo impianto a permesso di costruire convenzionato	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
Cc	Aree residenziali di nuovo impianto a piano esecutivo convenzionato obbligatorio (P.E.C.O.)	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
D1	Aree ed edifici produttivi esistenti confermati nella loro ubicazione	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1	Fino a 150 mq. Tra 151 mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq.
D2	Aree ed edifici artigianali/industriali a capacità edificatoria esaurita	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
D3	Aree da attrezzare per nuovi impianti artigianali/industriali/commerciali	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
Fc	Aree per attrezzature di interesse comune	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq.
			Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.