

COMUNE DI RICALDONE

VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. ANNO 2009

P.R.G.C. APPROVATO CON D.G.R. n. 59-7550 del 09/05/1996

VARIANTE PARZIALE n. 2 art. 17 comma 7° (Progetto definitivo approvato con D.C.C. n. 10 del 29/06/2005)

VARIANTE PARZIALE n. 3 art. 17 comma 7° (Progetto definitivo approvato con D.C.C. n. 20 del 28/07/2008)

PROGETTO PRELIMINARE adottato con D.C.C. n. 11 del 02/05/2011

Depositato presso la segreteria comunale

Publicato per estratto all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi a partire dal 23/05/2011 al 22/06/2011

Riadottato con D.C.C. n. 20 del 23/09/2011

PROGETTO DEFINITIVO approvato con D.C.C. n. 13 del 24/07/2012

PROGETTO DEFINITIVO	TAV. C	
NORME DI ATTUAZIONE	DATA _____ SCALA _____	
IL TECNICO	Il Segretario Comunale	Il Responsabile del Procedimento

N.B.

Le modifiche alle Norme di Attuazione originali introdotte con l'adozione della presente variante sono riportate in **grassetto**

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

PREMESSA	pag.	5
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI		
ART. 1 - APPLICAZIONI DEL P.R.G.C..	pag.	5
ART. 2 - SISTEMAZIONE URBANISTICA.	pag.	5
ART. 3 - ATTIVITA' IN CORSO E PERMESSO DI COSTRUIRE A TEMPO DETERMINATO.	pag.	5
ART. 4 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C., LA 1ª VARIANTE GENERALE, LE VARIANTI PARZIALI ART. 17, COMMA 7° NN. 2, 3 E LA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. ANNO 2009.	pag.	6

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

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

ART. 5 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.	pag.	7
ART. 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE (P.d.C.) e SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.).	pag.	7
ART. 7 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE.	pag.	10
ART. 8 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.).	pag.	11
ART. 9 - CONVENZIONI.	pag.	12

CAPO II - PARAMETRI E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI.

ART. 10 - DEFINIZIONI: PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI	pag.	13
ART. 11 - CAPACITA' INSEDIATIVA.	pag.	14
ART. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.	pag.	14

CAPO III - TIPI DI INTERVENTO.

ART. 13 - MANUTENZIONE ORDINARIA.	pag.	15
ART. 14 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.	pag.	15
ART. 15 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.	pag.	16
ART. 16 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.	pag.	18
ART. 17 - DEMOLIZIONE.	pag.	20
ART. 18 - AMPLIAMENTO.	pag.	20
ART. 19 - NUOVA COSTRUZIONE.	pag.	20

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

CAPO I - DEFINIZIONI.

ART. 20 - CLASSI E SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO – NORME GENERALI.	pag.	21
ART.21 - ZONE DI INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO.	pag.	23

CAPO II – AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

ART. 22 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI-GENERALITA'.	pag.	24
ART. 23 - AREE DI INTERESSE STORICO (A).	pag.	26
ART. 24 - AREE RESIDENZIALI DEL CENTRO URBANO(B1), DI COMPLETAMENTO DEL CENTRO URBANO (B2) ED EXTRAURBANO (B3)	pag.	30
ART. 25 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO C	pag.	34

CAPO III - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI - D.

ART. 26 - AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO	pag.	37
--	------	----

CAPO IV – AREE DI SALVAGURDIA AMBIENTALE

ART. 27 - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO – E	pag.	44
ART. 28 - AREE INEDIFICABILI E AREE A EDIFICABILITA' LIMITATA E CONTROLLATA	pag.	49
ART. 29 - AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE E PER DISCARICHE E REINTERRI	pag.	54

CAPO V - AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE – F –		
ART. 30	- AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' E FASCE DI RISPETTO.	pag. 55
ART. 31	- AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE.	pag. 57
ART. 32	- AREE SPECIALI DI INTERESSE PUBBLICO .	pag. 59

TITOLO IV – TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO.

CAPO I – TIPI DI INTERVENTO.

ART. 33	- NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E PER NUOVI INTERVENTI EDIFICATORI CON RIFERIMENTO ALLA NORMATIVA UNESCO.	pag. 60
ART. 34	- NORME PARTICOLARI PER LE AREE E GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE.	pag. 62
ART. 35	- PARCHEGGI.	pag. 63

CAPO II - VINCOLI DI INTERVENTO.

ART. 36	- INGRESSI URBANI.	pag. 64
ART. 37	- MARGINE DELLA CONFIGURAZIONE URBANA.	pag. 64
ART. 38	- AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE.	pag. 64
ART. 39	- OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI	pag. 64
ART. 40	- VINCOLO IDROGEOLOGICO.	pag. 65
ART. 41	- AREE DI DISSESTO.	pag. 65
ART. 42	- 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. 65
ART. 43	- PERCORSO STRADALE PANORAMICO E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO	pag. 65
ART. 44	- CANDIDATURA UNESCO	pag. 67
ART. 45	- AREE DEL BIOTOPO (SIR) IT180018 – BOSCO DELLE SORTI	pag. 67
ART. 46	- AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO	pag. 68
ART. 47	- NORMATIVA PER LA FORMAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO	pag. 68

CAPO III – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.

ART. 48	- PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA	pag. 70
ART. 49	- PROPOSTA DI AREE R.M.E. PRESSO IL CONCENTRICO	pag. 71
ART. 50	- PRESCRIZIONI OPERATIVE PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL P.R.G.C. NELLE VARIE PARTI DEL TERRITORIO IN RAPPORTO ALLE CLASSI D'IDONEITA' D'USO E ALLE CONDIZIONI DI DISSESTO	pag. 73
ART. 51	- NORME PER GLI INTERVENTI NELL'AMBITO DELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA	pag. 74
ART. 52	- LIMITAZIONI D'USO DERIVANTI DALLE ATTUALI CONDIZIONI DI DISSESTO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO	pag. 76
ART. 53	- NORMA PER LA TUTELA IDROGEOLOGICA	pag. 79
ART. 54	- NORMA PER LE AREE PROPOSTE R.M.E.	pag. 80
ART. 55	- PRESCRIZIONI PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO	pag. 84

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE.

CAPO I - NORME FINALI.

ART. 56	- DEROGHE.	pag. 87
ART. 57	- VARIANTI AL P.R.G.C..	pag. 87
ART. 58	- NORME IN CONTRASTO.	pag. 87

ALLEGATI:

TABELLA 1 – CRITERI COMUNALI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI INERENTI LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	pag. 88
--	---------

TABELLE DI ZONA	pag. 89
-----------------	---------

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

PREMESSA

Con l'entrata in vigore 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 2009 del Comune di RICALDONE 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, e L. n. 78 del 31/05/2010 mod. dalla L. n. 122 del 30/07/2010), nonché della Legge Regionale n. 56/77 e successive mod. ed int., la disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune di RICALDONE e' 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 Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.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 e' 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 la alterazione delle caratteristiche dei luoghi, e' subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere del permesso stesso.

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

E' fatto obbligo di non procedere a nessuna attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione di segnalazione certificata 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 presentazione della S.C.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 segnalazione certificata di inizio attività S.C.I.A. o per i quali il permesso di costruire o S.C.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 Leggi Nazionali e Regionali in vigore.

ART. 4 - ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. ANNO 2009.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2009 del Comune di Ricaldone è costituita dai seguenti elaborati:

A - Relazione tecnico-descrittiva:

- Considerazioni socio-economiche
- Caratteristiche della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2009
- Adeguamento sismico
- Verifica della destinazione d'uso della variante di P.R.G.C. alla classificazione acustica
- Analisi di compatibilità ambientale
- Dimensionamento variante strutturale al P.R.G.C. anno 2009
- Opere di urbanizzazione pubblica
- Dichiarazione sull'esistenza di vincoli reiterati
- Vincolo cimiteriale
- Adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 e delle D.C.R. n. 563-13414, 347-42514 e 59-10831
- Allegati 1, 2, 3 alla Scheda C (Circolare del P.G.R. del 18 luglio 1989, n. 16/URE)

B - Scheda quantitativa dei dati urbani

C - Norme Tecniche di Attuazione

D - Risposte ai rilievi e proposte della Regione Piemonte, Arpa Piemonte e Provincia di Alessandria relative al Documento programmatico adottato con D.C.C. n. 10 del 13.04.2010

- | | | |
|-----------|---|----------------|
| - Tav. 1 | Corografia – Inquadramento territoriale | scala 1:10.000 |
| - Tav. 2 | Progetto generale delle aree | scala 1: 5.000 |
| - Tav. 3 | Planimetria generale delle aree omogenee urbanistiche e carta di sintesi geologica | scala 1: 5.000 |
| - Tav. 4 | Progetto aree urbanizzate | scala 1: 2.000 |
| - Tav. 5 | Classificazione aree ed edifici del centro storico | scala 1: 1.000 |
| - Tav. 6 | Carta dell'uso del suolo | scala 1: 5.000 |
| - Tav. 7 | Carta di sovrapposizione della classificazione acustica alle previsioni di P.R.G.C. | scala 1: 2.000 |
| - Tav. 8 | Carta delle variazioni apportate | scala 1: 2.000 |
| - Tav. 9 | Rete fognaria e illuminazione pubblica | scala 1: 5.000 |
| - Tav. 10 | Rete acquedotto comunale e gas metano | scala 1: 5.000 |

Studio geologico (Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del PAI) costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione geologico-tecnica (Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del PAI e prescrizioni per la prevenzione del rischio sismico)
- Tav. 1) Carta geologica - scala 1:10.000;
- Tav. 2) Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore scala 1:10.000;
- Tav. 3) Carta geoidrologica - scala 1:10.000;
- Tav. 4) Carta dell'acclività - scala 1:10.000;
- Tav. 5) Carta delle opere di difesa idraulica censite - scala 1:10.000;
- Tav. 6) Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni - scala 1:10.000;
- Tav. 7) Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10.000.
- Indagine geologico-tecnica per il progetto di variante al P.R.G.C.
- schede di dettaglio delle aree di nuovo utilizzo.

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

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

ART. 5 – STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale Comunale 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 segnalazione certificata di inizio attività S.C.I.A. in tutte le aree dove non e' 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 (PIR) di cui all'art. 19 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con la D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006;
- n) comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i..

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

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

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

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

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

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

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

In particolare sono da considerarsi:

- a) interventi di nuova costruzione:

- a1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera a6);
- a2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- a3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- a4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- a5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- a6) gli interventi pertinenziali di seguito elencati:
 - interventi che ricadano nelle aree del centro storico e che comportino un incremento di superficie coperta e/o di volume;
 - interventi che ricadano in aree vincolate ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 22.01.04 n. 42 e s.m.i., 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 consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

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

- a) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui ai commi 1, 2 e 4 del presente articolo che siano conformi alle previsioni dello strumento urbanistico, 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.

Sono subordinati a Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) (Legge 7/8/1990 n. 241 art. 19 – D.L. 31/5/2010 n. 78 - convertito con legge 30/7/2010 n. 122 - art. 49, c. 4bis e 4ter - art. 22 del Testo Unico per l'Edilizia - D.P.R. 380/01) gli interventi di seguito riportati:

- a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia (rifacimento tetto, intonaco, tinteggiatura, ridistribuzione interna e di prospetto senza modifiche di sagoma, eliminazione barriere architettoniche, ecc);
- b) Recinzioni, muri di cinta e cancellate;

- c) Aree destinate alle attività sportive senza creazione di volumetria;
- d) Opere interne;
- e) Impianti tecnologici e volumi tecnici;
- f) Varianti a permessi di costruire senza alterazione di volumetria e di sagoma.

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. 59-10831 del 24.03.2006, della Legge 04.12.1993 n. 493, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, D.Lgs. 27.12.2002 n. 301 e s.m.i. e del Decreto 14.09.2005 – Norme tecniche per le costruzioni -.

Dovranno inoltre essere rispettati, per quanto riguarda gli aspetti edilizi, statici ed igienici, tutte le leggi Statali e Regionali e locali 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, **D.Lgs 192/2005 e succ. mod. e int.**), 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.).

Occorre altresì assicurare l'osservanza del regolamento che disciplina l'Attestazione di certificazione energetica degli edifici (obbligatoria dal 1 ottobre 2009) per la compravendita o l'affitto dei fabbricati, ai sensi della L.R. n. 13 del 28/05/2007 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia".

Si richiamano inoltre le disposizioni della D.G.R. 4 agosto 2009 n. 53-11975 "Adozione del Piano Paesaggistico Regionale" pubblicato sul B.U. al n. 31 del 6 agosto 2009 (Suppl. n. 3), secondo cui, a far data dall'adozione del P.P.R. non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004 e s.m.i.), interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14,16,18,26,33 in esso contenute".

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 è commisurato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria solo quando il titolare di permesso di costruire si impegni a costruire direttamente dette opere di urbanizzazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c) e d), esistenti o in progetto, 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.

ART. 8 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.).

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.), 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 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, 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 D. Lgs. 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..

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) presenta allo Sportello unico la segnalazione, 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.

Le opere ammesse per la Segnalazione certificata rientrano tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 T.U.E. – D.P.R. 380/01.

La Segnalazione certificata 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 segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare 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 inizio lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della segnalazione certificata 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, effettuata la verifica dei presupposti e dei requisiti di legge richiesti, da effettuarsi a norma dell'art. 19, comma 3 della legge 241/90 entro 60 giorni dalla data di presentazione esprime un parere di sussistenza o insussistenza di detti presupposti; nel caso in cui 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 Segnalazione certificata 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, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la Segnalazione certificata di inizio attività.

Il tecnico comunale, effettuato a norma dell'art. 8, comma 7 della L.R. 14/07/2009 n. 20 il controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla S.C.I.A. e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata da non più di sei mesi a quanto asseverato dal professionista abilitato, attesta la regolarità dell'intervento.

ART. 9 – CONVENZIONI

Convenzioni dei piani esecutivi.

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

In esso si prevede specificamente:

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

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione 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 E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI.

ART. 10 – DEFINIZIONI: PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI - OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi sono quelle riportate agli art.li 13÷27 del Regolamento Edilizio, e quindi tutte le definizioni in esso presenti vengono stralciate dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Vengono riportate alcune definizioni relative a parametri ed indici, ma non in contrasto con quanto previsto dal succitato regolamento edilizio:

1) MANUFATTI DA CONSIDERARE O MENO NEL CALCOLO DEI VOLUMI

E' compresa nel calcolo della volumetria totale anche il volume di eventuali locali abitabili od usabili esistenti o previsti sotto le falde di un tetto inclinato. Inoltre, dovranno essere computati i volumi realizzati sia in seminterrato sia in interrato se utilizzati per: laboratori, uffici, sale riunioni, tavernette, empori, supermercati, locali pubblici, escluse cantine, autorimesse (ad uso privato di pertinenza delle abitazioni), volumi tecnici e locali accessori alla residenza.

I locali non espressamente elencati vengono definiti per analogia dall'Amministrazione Comunale su parere della Commissione Edilizia.

Qualora il volume degli interrati di un fabbricato superi il 30% del volume della parte del medesimo edificio fuori terra, l'eccedenza è da conteggiarsi come volume: quest'ultima disposizione non si applica nel caso di edifici con volume f.t. inferiore a 1000 mc.

Le porzioni di fabbrica costruite in parte interrate ed in parte fuori terra anche a seguito dell'inclinazione del terreno esistente, sono da computare nella volumetria per la sola parte che eccede tale inclinazione, valendo comunque i precedenti disposti del presente articolo, del successivo ed indipendentemente dalla sistemazione delle coperture.

Non sono da considerare nel calcolo della volumetria:

- portici aperti soggetti a servitù di uso pubblico, nonché ad uso privato sino alla concorrenza massima del 30% dell'intera superficie coperta dell'edificio di cui la suddetta struttura fa parte: l'eventuale superficie eccedente detta misura va inserita nel calcolo volumetrico;
- balconate aperte, logge, pergolati e tutte le strutture analoghe; autoparcheggi, autorimesse, cantine, volumi tecnici e similari costruiti al di sotto della quota marciapiede o di riferimento, oppure costruiti in seminterrato sempre che non siano previsti reinterri, che la parte fuori terra non superi la quota di m.1 dal piano di riferimento e che siano compresi nell'ingombro della parte di fabbrica fuori terra;
- gli eventuali spazi a pilotis ad eccezione dei corpi che ne interrompono la continuità come vani scala, elevatori, guardiole, ecc.

2) DISTACCHI

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

Non saranno quindi presi in considerazione gli aggetti dovuti ai balconi, tetti, pensiline (per tutti questi resta l'obbligo di conservare un distacco minimo di 3 m. dai confini e dalle recinzioni).

3) ARRETRAMENTI DAL CIGLIO STRADALE

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

4) FILO DI FABBRICAZIONE – MISURA DELLE DISTANZE

Il filo di fabbricazione è costituito dal perimetro esterno dell'edificio esclusi gli aggetti dei tetti, cornicioni, balconi, pensiline con sporgenze inferiore a 1.50 m.

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

Nel caso che gli edifici siano in fregio a strade pubbliche o private non sono comunque ammessi elementi aggettanti per più di 10 cm. Sull'area stradale, salvo che tali elementi non si trovino ad altezza di almeno 4 m. rispetto alla strada stessa e risultino di sporgenza inferiore a 1.50 m.

ART. 11 – CAPACITA' INSEDIATIVA

Si definisce capacità insediativa teorica 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 teorica si assume che ad ogni unità di popolazione corrisponda mediamente la seguente dotazione di volume o di superficie utile lorda:120 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).

CAPO III – TIPI DI INTERVENTO

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

Manutenzione ordinaria;
Manutenzione straordinaria;
Restauro e risanamento conservativo;
Ristrutturazione edilizia;
Demolizione;
Ampliamento;
Nuova costruzione.

ART. 13 – MANUTENZIONE ORDINARIA

Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Per la manutenzione ordinaria sono ammesse, come da C.P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
- C. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.
- D. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.
- E. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti tecnologici e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola), e commerciale sono ammesse la riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

ART. 14 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per la realizzazione ed integrazione di 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.

Per la manutenzione straordinaria sono ammesse, come da C.P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradata, purché ne sia mantenuto il posizionamento ed i caratteri originari.

- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
- D. Tramezzi e aperture interne: realizzazione o 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 purché strettamente connessi alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti nonché dei relativi disimpegni. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): riparazione e sostituzione delle parti comuni.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazione all'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola), e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla 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 destinata all'attività produttiva o commerciale.

ART. 15 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e 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 esso compatibili

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

Per il **risanamento conservativo** sono ammesse, come da C.P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso comunque l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici di cui al punto G., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È

ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

- D. Tramezzi e aperture interne: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture dei 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. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo per le parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni all'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola), e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per il **restauro conservativo** sono ammesse, come da come da C.P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originari, o ad essi affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è ammesso comunque l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate 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. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).
- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: 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 ed 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. Tramezzi e aperture interne: restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o 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. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche

originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali senza mutamento di destinazione d'uso si attua con Denuncia di Inizio Attività; in caso di mutamento di destinazione d'uso e per interventi su fabbricati diversi da quelli residenziali è previsto il Permesso di Costruire.

ART. 16 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portate ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi, che hanno per oggetto la conservazione dei principali elementi compositivi, tipologici e della tecnologia edilizia, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Il suddetto intervento è graduato in due tipi: ristrutturazione di tipo A e ristrutturazione di tipo B: il primo (tipo A) si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superficie e di volumi, il secondo (tipo B) ammette anche variazioni di superficie utili e recupero di volumi.

Per la **Ristrutturazione di tipo A** sono ammesse, come da C.P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento di superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. È consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
- D. Tramazzi e aperture interne: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): 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 (industriale, artigianale, agricola), e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per la **Ristrutturazione di tipo B** sono ammesse, come da come da C.P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.
- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
- D. Tramezzi e aperture interne: sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): 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 aumento della superficie utile di calpestio.

Nel caso di reperimento di nuove superfici residenziali sono da rispettare i disposti di cui alla Legge 122/89.

Gli interventi oggetto del presente articolo si attuano di norma attraverso il Permesso di Costruire; sono invece subordinati alla redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nei casi previsti dalle presenti N.T.A.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere redatto nel preciso rispetto delle norme del presente P.R.G.C.

ART. 17 - DEMOLIZIONE

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un'unica concessione.

Viceversa gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti a singolo Permesso di Costruire, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42.

ART. 18 - AMPLIAMENTO

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati; gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Tali interventi sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni relative alle zone omogenee cui i fabbricati appartengono (vedi Tabelle di Zona) oppure gli interventi di ampliamento saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi, V (volumetria massima ammissibile): 20% del volume del fabbricato esistente da ampliare una tantum, con un massimo di 300 mc; sono comunque consentiti 75 mc.

In ogni caso tutte le operazioni devono essere attuate in modo da garantire unitarietà nei prospetti; altresì l'ampliamento si deve configurare come organico al fabbricato esistente.

ART. 19 – NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree inedificate) da eseguirsi sia fuori terra che interrati. Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi crollati o demoliti.

L'intervento combinato di demolizione e ricostruzione è ammesso su fabbricati la cui situazione di elevato degrado statico è documentata fotograficamente e da perizia asseverata da tecnico abilitato che ne evidenzia l'impossibilità di recupero attraverso gli interventi edilizi di cui ai precedenti articoli delle presenti norme di attuazione. Il presente intervento, nel caso di impianti produttivi e fabbricati rurali in zona propria utilizzati in funzione della conduzione del fondo è consentita senza che si debbano accertare situazioni di impossibilità del recupero o antieconomicità; la documentazione fotografica è comunque necessaria.

Gli interventi di nuova costruzione sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni relative alle zone omogenee cui i fabbricati appartengono (vedi Tabelle di Zona) e si attuano, di norma, con permesso di costruire singolo nel rispetto dei disposti di cui al seguente art. 27.

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

È altresì prescritto lo S.U.E. quando l'area su cui si attua l'intervento è completamente fornita di opere di urbanizzazione primaria oppure quando è direttamente interessata dalla previsione di opere di urbanizzazione secondaria.

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

Per tutti gli interventi edilizi soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività insistenti nelle aree classificate al presente titolo, secondo quanto previsto dalla legislazione statale e regionale in materia, valgono le prescrizioni contenute al TITOLO IV - CAPO III - Prescrizioni di carattere geologico, facente parte dell'Indagine geologico-tecnica (verifiche di compatibilità idraulica, idrogeologica del P.A.I. e prescrizioni per la prevenzione del rischio sismico) redatta dal dott. geol. Luigi FOGLINO di Ricaldone e delle "Schede di dettaglio delle aree di nuovo utilizzo" contenute nell'Indagine geologico-tecnica per il progetto di variante al P.R.G.C. redatte dalla dott.ssa geol. Silvia GAY – GEOTEMA di Omegna (VB). Le schede di dettaglio delle aree di nuovo utilizzo si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme.

CAPO I - DEFINIZIONI

ART. 20 – CLASSI E SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO – NORME GENERALI

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2009 suddivide il territorio comunale nelle seguenti aree urbanistiche:

- A - A1-A2 - Aree residenziali edificate in centro storico;
 - A3 - Aree edificate fuori dal centro storico di interesse storico-ambientale;

- B - Aree residenziali di completamento:
 - B1 - area residenziale del centro urbano limitrofo al centro storico;
 - B2 - area residenziale di completamento del centro urbano;
 - B3 - area residenziale di completamento in territorio extraurbano
- C - Aree residenziali di nuovo impianto:
 - C1 - area residenziale di nuovo impianto a permesso di costruire singolo;
 - C2 - area residenziale di nuovo impianto a permesso di costruire convenzionato.
- D - Aree destinate ad impianti produttivi:
 - D1 - area produttiva industriale artigianale di completamento;
 - D2 - area produttiva agricola di completamento;
- E - Aree di salvaguardia ambientale:
 - E1 - aree destinate ad uso agricolo;
 - E2 - aree boscate (Art. 21.1 PTP);
 - E3 - aree agricole a vocazione tartufigena;
 - E4 - aree a verde privato;
 - E5 - aree a verde di interesse ambientale, inedificabili per cause geologiche o idrogeologiche;
 - E6 - aree colturali di forte dominanza paesistica (Art. 21.2 PTP)
 - E7 - aree di rispetto.
- F - Aree pubbliche o di interesse generale:
 - Fc - aree per attrezzature d'interesse comune;
 - Fv - aree a verde per il gioco e il riposo
 - Fs - aree a verde per il gioco sportivo
 - P - aree a parcheggio
 - Fp - aree per percorsi pedonali di collegamento interno all'abitato
 - Fa - aree cimiteriali.

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. o S.C.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 usabilità 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 usabilità, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi.

In tutte le aree, sulle strutture e sui volumi ex-agricoli non più utilizzati ai fini produttivi, sono ammessi cambi di destinazione d'uso da agricolo a residenziale soggetti a segnalazione certificata d'inizio attività e/o permesso di costruire a seconda del grado di intervento necessario. Sono altresì ammessi:

- cambio di destinazione d'uso su strutture o volumi disaggregati: tali manufatti, non recuperabili ai fini residenziali, possono essere utilizzati come spazi per parcheggi privati, magazzini, depositi, con mantenimento delle caratteristiche preesistenti;
- cambio di destinazione d'uso da agricolo a produttivo, magazzino, stoccaggio su strutture prefabbricate o edificate con materiali e tipologie non tradizionali nei limiti delle destinazioni ammesse nelle singole aree e nel rispetto dei parametri edilizi;
- realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, di cui all'art. 9 della Legge 24/03/1989 n. 122;
- recupero dei sottotetti anche in deroga ai parametri edilizi di zona, nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. n.21 del 06/08/1998;
- recupero dei rustici, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. n. 9 del 29/04/2003.

I suddetti interventi sono possibili nei limiti delle destinazioni ammesse nelle singole aree.

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

Le destinazioni d'uso sono definite nel modo seguente:

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

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

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

ART. 21 – ZONE DI INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Ai soli fini delle discipline delle attività commerciali si riconosce, all'interno del territorio comunale, la zona "A1 – Addensamenti storici rilevanti". La zona 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. 59-10831 del 24.03.2006 e corrisponde alle aree ed edifici di interesse storico/ambientale (A) ad alcune aree residenziali di completamento del centro abitato, ad aree produttive agricole confermate nella loro ubicazione, ad aree per attrezzature di interesse comune, ad aree agricole di interesse ambientale e ad aree a parcheggio, così come delimitate nelle tavole di P.R.G.C

Nelle zone esterne all'addensamento A1 si possono inserire esclusivamente esercizi di vicinato, compatibilmente con le destinazioni urbanistiche e i limiti quantitativi previsti dalle N.T.A. del P.R.G.C.. La tabella 1 allegata al termine delle presenti norme, recante la "compatibilità territoriale dello sviluppo" come previsto dall'art. 17 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, assume carattere vincolante. Nell'addensamento commerciale A1, è permesso l'insediamento di strutture commerciali per l'offerta alimentare e/o mista con superficie di vendita da 151 a 250 mq. (M-SAM1) e per l'offerta extra-alimentare con superficie di vendita da 151 a 400 mq. (M-SE1).

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 del fabbisogno totale dei posti a parcheggio allegata alla D.C.R. D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006.

Per quanto non specificatamente descritto si deve fare riferimento alla Relazione Tecnico-descrittiva di recepimento dei parametri contenuti negli indirizzi e criteri regionali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali di cui alla L.R. 28/99.

CAPO II - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

ART. 22 – AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI – GENERALITA'

Le aree a destinazione residenziale sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa più strettamente connesse, oltre ad alcune funzioni specifiche ammesse a particolari condizioni. Oltre alla residenza sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) attività turistico-ricettive quali: **motel, villaggio albergo, albergo meublè o garni, albergo-dimora storica, albergo-centro benessere;**
- b) negozi, locali ed edifici ad uso commerciale, ammissibili secondo le prescrizioni di cui alla tabella n. 1 allegata al termine delle presenti norme;
- c) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche;
- d) locali pubblici o privati per lo svago, il divertimento e la cultura purchè non arrechino molestia e inquinamento acustico;
- e) case di riposo per autosufficienti;
- f) scuole private, purchè realizzate con gli stessi parametri ed indici applicati per le scuole pubbliche;
- g) autorimesse;
- h) laboratori di produzione e artigianato non arrecante nocività e molestia (esito sonoro non superiore a 65 decibel) e di disturbo;
- i) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili;
- l) autofficine di riparazione (escluse le carrozzerie), fino alla concorrenza massima di 60 mq. di superficie utile netta per la lavorazione, se annesse ad autorimesse con superficie pari a 3 volte la superficie di lavorazione e solo se in locali con esito sonoro rientrante nei valori consentiti nella classificazione acustica;
- m) attività agricole esistenti al momento dell'approvazione di questa variante strutturale.

Sono esclusi dalle aree residenziali:

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

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

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

In riferimento al Progetto di candidatura UNESCO, ai sensi della DGR n. 87-13582 del 16.03.2010 e n. 32-287 del 5.7.2010 e successivo Documento approvato con D.D. del 20.7.2010, vengono riportati gli "Indirizzi per gli interventi nelle aree insediative"

1.1 Interventi consentiti

- **All'interno delle aree insediative esistenti sono consentiti, se ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti:
gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia,
gli ampliamenti dei fabbricati esistenti,
i completamenti realizzabili esclusivamente nelle aree già parzialmente edificate o in aree interstiziali tra lotti edificati su almeno due lati.**

E' necessario che gli interventi edificatori seguano le indicazioni compositive,

tipologiche modalità costruttive e di uso dei materiali, di cui al successivo art. 33, per garantire che non vengano alterati i valori paesaggistici dell'area di eccellenza (core zone), sottesi alla candidatura. Ogni ampliamento o nuova costruzione che per collocazione, dimensione possa significativamente incidere sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio, è subordinato alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

1.2 Modalità costruttive

E' necessario che gli interventi edificatori seguano le indicazioni compositive, tipologiche modalità costruttive e di uso dei materiali, di cui al precedente art. 33, per garantire la qualità architettonica-edilizia sia delle nuove costruzioni che delle ristrutturazioni dei fabbricati esistenti. Per i tipi di interventi ammessi non sono consentiti cambiamenti dei materiali costruttivi e dei caratteri stilistici locali tradizionali e, per gli interventi di completamento, si deve rispettare l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali.

1.3 Prescrizioni per i nuovi interventi

I nuovi interventi edilizi ammissibili, in continuità e a ridosso delle zone già edificate e urbanizzate, devono essere sottoposti ad analisi di verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

1.4 Riutilizzo delle strutture esistenti

- Occorre incentivare il riutilizzo a fini residenziali delle strutture edilizie esistenti, limitatamente ai volumi già chiusi su tre lati.
- Nel caso di recupero ed eventuale ampliamento degli stessi, o ampliamento/completamento di strutture, ove ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti, gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia. L'insieme delle opere, pertinenze edificate e non, dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto. Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetati.

1.5 Spazi aperti

- Occorre incentivare la ricostituzione degli spazi aperti anche attraverso l'incentivo alla sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno, con corpi edilizi coerenti con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali.

ART. 23 - AREE DI INTERESSE STORICO (A)

A1) – A2) Aree residenziali edificate in centro storico A3) Aree edificate fuori dal centro storico di interesse storico-ambientale

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. **Per qualsiasi intervento previsto in tali aree occorre far riferimento agli articoli 22, 33 e 44 contenenti disposizioni derivanti dalla normativa UNESCO.**

DESTINAZIONI D'USO

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

Tali aree sono esplicitamente e prevalentemente destinate alla residenza e alle funzioni commerciali, ricettive, artigianali e di servizio ad essa connesse.

In tali aree e' consentita la realizzazione di autorimesse e parcheggi di pertinenza delle singole unità immobiliari nel rispetto dell'art. 9 della Legge 24.03.1989 n. 122, commi 1 e 2 e del successivo art. 51, purché compatibili con il contesto ambientale e con l'edificazione esistente e quando le unità immobiliari ne siano sprovviste.

I lotti liberi da edificazione esistenti in queste zone sono inedificabili, salvo quanto previsto al comma precedente.

MODALITA' D'INTERVENTO

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", ricadenti nel centro storico, dovranno essere obbligatoriamente sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91bis della stessa L.U.R.

Per tutti gli immobili il P.R.G.C. fissa, con vincolo topograficamente definito, i tipi di intervento necessari e/o 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 parziale 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 del P.R.G.C. sia topografiche, di cui alle tavole 1:1.000 e 1:2.000, sia normative di cui al presente articolo ed al Titolo IV.

Il P.R.G.C. classifica, nella tavola di progetto in scala 1:1.000 (tav. n. 5) gli edifici in base al tipo di intervento permesso nelle aree di interesse ambientale.

Per gli immobili realizzati con tipologia stridente, contraddistinti da (*), su cui insistono particolari o finiture in contrasto con le caratteristiche della zona, il Comune potrà imporre l'esecuzione di opere necessarie a ridurre l'impatto negativo sul contesto circostante, rimuovendo, sostituendo o mascherando le parti degradanti. Sono consentiti inoltre, su tali immobili, interventi di recupero integrale di volumi esistenti e aventi utilizzazioni improprie con realizzazioni di interventi ben integrati nel tessuto storico-architettonico del centro storico, anche mediante chiusura di terrazzi e/o superfici coperte, apertura e chiusura di finestre a condizione che l'intervento risulti migliorativo della condizione estetica.

MODALITA' D'UTILIZZO

Per tutte le aree di tipo A non è previsto un indice di utilizzazione fondiaria né alcun altro parametro edilizio, ad eccezione degli interventi per cui la legislazione vigente ammette deroghe agli indici e parametri suddetti (L. 122/89 parcheggi privati, L.R. 21/99 recupero dei sottotetti, L.R. 9/2003 recupero dei rustici).

Per qualsiasi tipo di intervento edilizio, compresa la ricostruzione, relativamente a utilizzazione fondiaria, altezze e rapporti di copertura, si dovrà far riferimento al tessuto edilizio esistente in quanto ogni intervento dovrà armonizzarsi al contesto architettonico e ambientale circostante.

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto degli Artt. 7, 8 e 9 del D.M. 02/04/1968; l'attuazione delle proposte di P.R.G.C. potrà avvenire in forma diretta con il rilascio del permesso di costruire.

DISTANZE MINIME PREVISTE IN TUTTE LE AREE DI TIPO "A"

Per alle distanze da confini (DC), tra edifici (D) e da strade (DS) si applicano i seguenti parametri:

- DS: secondo gli allineamenti già caratterizzati;

- DC: quella preesistente tra i volumi edificati e i confini medesimi, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale;

- D: quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.

All'interno del centro storico la Chiesa parrocchiale è individuata come edificio tutelato; gli interventi su tale tipologia di immobile sono sottoposti al parere preliminare della Soprintendenza per i beni architettonici e rientrano tra i seguenti:

manutenzione ordinaria;
manutenzione straordinaria;
restauro e risanamento conservativo.

E' altresì consentita, previa autorizzazione della Soprintendenza, la realizzazione di volumi tecnici finalizzata all'abbattimento delle barriere architettoniche o alla funzionalità degli impianti.

A1) Aree residenziali A1

Rientrano in questa categoria gli immobili che presentano caratteri di pregio dal punto di vista architettonico, storico e ambientale o semplicemente documentario; si tratta di immobili che hanno conservato i loro caratteri originari, talvolta anche modesti, per i quali gli interventi ammessi sono volti a tutelare il tessuto storico locale.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- 1) residenziale: abitazioni sia di carattere familiare che comunitarie, comprese le attività accessorie alla residenza;
- 2) attrezzature turistico-ricettive e ricreative: ristoranti pubblici e privati, alberghi, pensioni, mense, teatri, cinematografi, ritrovi, spettacolo;
- 3) commerciale (pubblici esercizi): negozi al minuto (esercizi di vicinato), bar, locali di divertimento (sale gioco), autorimesse;
- 4) terziaria: uffici pubblici e privati, anche commerciali e professionali, sedi di attività direzionali quali banche, finanziarie, assicurazioni;
- 5) servizi sociali: servizi sociali ed attività collettive pubbliche o private, istituti scolastici privati, associazioni culturali, religiose, sindacali, politiche, attrezzature a carattere religioso, sanitario, purché non arrechino molestia e inquinamento acustico;
- 6) artigianato di servizio: attività, produttive e non, di servizio alla residenza con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e moleste (esito sonoro non superiore a 65 decibel);
- 7) attività agricole già in funzione al momento dell'approvazione di questo P.R.G.C.: opere destinate alla residenza rurale e alla conduzione dei fondi, locali per la lavorazione dei prodotti in funzione della conduzione del fondo, sia a gestione privata che cooperativistica.

Gli interventi consentiti per questi immobili sono:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Cambiamento di destinazione d'uso;
- d) Restauro e risanamento conservativo;
- e) Ristrutturazione edilizia di tipo A;
- g) Demolizione delle superfetazioni e delle parti di fabbrica che non rappresentino elementi di interesse documentario, nonché la rimozione degli elementi stridenti realizzati con materiali disarmonici con le caratteristiche della zona, quali zoccolature e rivestimenti, coperture, infissi, ecc.;
- h) Interventi di adeguamento delle altezze interne di locali aventi destinazione abitativa, già prima della richiesta del permesso di costruire. Tale intervento sarà finalizzato al raggiungimento, nel caso di solai piani, di un'altezza minima di 2.70 m., sia per i locali abitabili che per i locali di servizio e al raggiungimento, nel caso di solai mansardati, di un'altezza media di 2.70 per i locali abitabili e 2.40 per i locali di servizio.
- i) Costruzione di autorimesse al servizio di edifici esistenti, nel sottosuolo o all'interno di volumi esistenti, purché ben integrati, per quanto concerne i caratteri compositivi, finiture e posizione, con il contesto ambientale e con l'edificazione esistente e quando le unità immobiliari ne siano sprovviste;
- l) Nel caso in cui l'immobile sia in condizioni di irreversibile degrado saranno consentiti interventi di demolizione e ricostruzione rivolta al ripristino delle caratteristiche architettoniche e decorative originarie. In tal caso è consentito il mantenimento dei parametri urbanistici e edilizi esistenti, entro il limite massimo stabilito dall'art. 7 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

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

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

21;

d) recupero dei rustici condotto in conformità ai disposti della L.R. 29.04.2003 n. 9.

Gli interventi volti a rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi requisiti conformi a quelli originali e comunque organicamente integrabili alle preesistenze: Non sono possibili modifiche delle quote, della posizione e della forma della struttura stessa.

E' dovuta inoltre la rigorosa osservanza delle prescrizioni di all'art. 34.

A2) Aree residenziali A2

Rientrano in questa categoria gli immobili a minor interesse ambientale, su cui insistono talvolta particolari o finiture disarmoniche con le caratteristiche della zona, o un accentuato stato di degrado. Gli obiettivi prioritari sono la conservazione, il risanamento e una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- 1) residenziale: abitazioni sia di carattere familiare che comunitarie, comprese le attività accessorie alla residenza;
- 2) attrezzature turistico-ricettive e ricreative: ristoranti pubblici e privati, alberghi, pensioni, mense, teatri, cinematografi, ritrovi, spettacolo;
- 3) commerciale (pubblici esercizi): negozi al minuto (esercizi di vicinato), bar, locali di divertimento (sale gioco), autorimesse;
- 4) terziaria: uffici pubblici e privati, anche commerciali e professionali, sedi di attività direzionali quali banche, finanziarie, assicurazioni;
- 5) servizi sociali: servizi sociali ed attività collettive pubbliche o private, istituti scolastici privati, associazioni culturali, religiose, politiche, attrezzature a carattere religioso, sanitario, purchè non arrechino molestia e inquinamento acustico;
- 6) artigianato di servizio: attività, produttive e non, di servizio alla residenza con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e moleste (esito sonoro non superiore a 65 decibel);
- 7) attività agricole già in funzione al momento dell'approvazione di questo P.R.G.C.: opere destinate alla residenza rurale e alla conduzione dei fondi, locali per la lavorazione dei prodotti in funzione della conduzione del fondo, sia a gestione privata che cooperativistica.

Gli interventi consentiti per questi immobili sono:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Cambiamento di destinazione d'uso;
- d) Restauro e risanamento conservativo;
- e) Ristrutturazione edilizia di tipo A;
- f) Ristrutturazione edilizia di tipo B;
- g) Demolizione delle superfetazioni e delle parti di fabbrica che non rappresentino elementi di interesse documentario, nonché la rimozione degli elementi stridenti realizzati con materiali disarmonici con le caratteristiche della zona, quali zoccolature e rivestimenti, coperture, infissi, ecc.;
- h) Interventi di adeguamento delle altezze interne di locali aventi destinazione abitativa, già prima della richiesta del permesso di costruire. Tale intervento sarà finalizzato al raggiungimento, nel caso di solai piani, di un'altezza minima di 2.70 m., sia per i locali abitabili che per i locali di servizio e al raggiungimento, nel caso di solai mansardati, di un'altezza media di 2.70 per i locali abitabili e 2.40 per i locali di servizio.
- i) Costruzione di autorimesse al servizio di edifici esistenti, nel sottosuolo o all'interno di volumi esistenti, purchè ben integrati, per quanto concerne i caratteri compositivi, finiture e posizione, con il contesto ambientale e con l'edificazione esistente e quando le unità immobiliari ne siano sprovviste;
- l) Nel caso in cui l'immobile sia in condizioni di irreversibile degrado saranno consentiti interventi di demolizione e ricostruzione rivolta al ripristino delle caratteristiche architettoniche e decorative originarie. In tal caso è consentito il mantenimento dei parametri urbanistici e edilizi esistenti, entro il limite massimo stabilito dall'art. 7 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

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

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

Gli interventi volti a rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi requisiti conformi a quelli originali e comunque organicamente integrabili alle preesistenze: Non sono possibili modifiche delle quote, della posizione e della forma della struttura stessa.

E' dovuta inoltre la rigorosa osservanza delle prescrizioni di all'art. 34.

A3) Aree edificate fuori dal centro storico di interesse storico-ambientale A3

Si tratta dell'area della villa settecentesca detta Castello e del relativo parco.

Gli interventi sono rivolti alla conservazione e salvaguardia della villa compreso il parco; sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo volti ad adeguare il fabbricato ad usi strettamente coerenti e compatibili con l'impianto originario.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- 1) residenziale: abitazioni sia di carattere familiare che comunitarie, comprese le attività accessorie alla residenza;
- 2) attrezzature turistico-ricettive e ricreative: ristoranti pubblici e privati, alberghi, pensioni, teatri, cinematografi, ritrovi, spettacolo;
- 3) commerciale (pubblici esercizi): negozi al minuto (esercizi di vicinato), bar;
- 4) terziaria: uffici pubblici e privati, anche commerciali e professionali, sedi di attività direzionali quali banche, finanziarie, assicurazioni;
- 5) servizi sociali: servizi sociali ed attività collettive pubbliche o private, istituti scolastici privati, associazioni culturali, religiose, politiche, purchè non arrechino molestia e inquinamento acustico;

Sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A.

Eventuali opere di ristrutturazione edilizia che comportino interventi consistenti alle strutture sono consentite solo se inserite in contesto progettuale globale dell'immobile, non sono consentiti ampliamenti volumetrici.

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

E' ammessa la costruzione di manufatti accessori come le attrezzature ricreative (campo da tennis, piscina, ecc.) a condizione che non vengano impoverite le piantumazioni esistenti ed i manufatti siano armoniosamente inseriti nel contesto ambientale.

Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

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

E' dovuta inoltre la rigorosa osservanza delle prescrizioni di all'art. 34.

ART. 24 – AREE RESIDENZIALI DEL CENTRO URBANO (B1), DI COMPLETAMENTO DEL CENTRO URBANO (B2) ED EXTRAURBANO (B3)

Le aree omogenee B sono delimitate sulle tavole di piano con apposita simbologia.

Tali aree sono prevalentemente destinate alla residenza, ricettive, artigianali e di servizio ad essa connesse.

Per qualsiasi intervento previsto in tali aree occorre far riferimento agli articoli 22, 33 e 44 contenenti disposizioni derivanti dalla normativa UNESCO.

B1) Aree residenziali del centro urbano B1 limitrofo al centro storico

Le aree B1 sono quelle limitrofi al centro storico, il cui tessuto edilizio, per gran parte datato fine 800 inizio 900, presenta sporadicamente anche immobili di epoca più recente; sono aree già totalmente o parzialmente edificate, e generalmente non richiede interventi di sostituzione e 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 ed architettonica dei fabbricati, attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'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, nonché con l'armonizzazione dei particolari e delle finiture con le caratteristiche della zona e valorizzazione dei caratteri originari.

MODALITA' D'INTERVENTO

Nelle aree omogenee di tipo B1 il P.R.G.C. si attua per intervento diretto.

L'amministrazione comunale potrà disporre, ove lo ritenga opportuno e con le modalità stabilite dall'art. 17 comma 8 lettera e) L.R. 56/77 e s.m.i., l'obbligo di procedere alla redazione di P.d.R. secondo quanto previsto dall'art. 41 bis della L.R. 56/77.

DESTINAZIONI

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- 1) residenziale: abitazioni sia di carattere familiare che comunitarie, comprese le attività accessorie alla residenza;
- 2) attrezzature turistico-ricettive e ricreative: ristoranti pubblici e privati, alberghi, pensioni, mense, teatri, cinematografi, ritrovi, spettacolo;
- 3) commerciale (pubblici esercizi): strutture commerciali per l'offerta alimentare e/o mista con superficie di vendita da 151 a 250 mq. e per l'offerta extra-alimentare con superficie di vendita da 151 a 400 mq., nel rispetto delle prescrizioni di cui alla tab. 1 allegata al termine delle presenti Norme;
- 4) terziario: uffici pubblici e privati, anche commerciali e professionali, sedi di attività direzionali quali banche, finanziarie, assicurazioni;
- 5) servizi sociali: locali pubblici o privati per la cultura e lo sport, istituti scolastici privati, le attrezzature ricreative e per il tempo libero;
- 6) autorimesse pubbliche e private, e relative officine (sup. max per la lavorazione mq. 50 in locali con intensità sonora inferiore o uguale a 65 decibel);
- 7) attività di commercio all'ingrosso e magazzini e depositi che non comportino la conservazione di materiali infiammabili, esplosivi, o che possano comunque dar luogo a molestia o pericolo;
- 8) artigianato di servizio: attività, produttive e non, di servizio alla residenza con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e moleste (esito sonoro non superiore a 65 decibel) e che non diano luogo ad emissioni maleodoranti, di gas, fumi, polveri, ecc., fatta salva comunque la facoltà del Comune, nell'ipotesi che venga accertata la presenza di emissioni moleste, di imporre agli interessati l'adeguamento dei locali e degli impianti o, in caso d'impossibilità, la cessazione delle attività che arrecano molestia;
- 9) attività agricole già in funzione al momento dell'approvazione di questo P.R.G.C.: opere destinate alla residenza rurale e alla conduzione dei fondi, locali per la lavorazione dei prodotti in funzione della conduzione del fondo, sia a gestione privata che cooperativistica.

Le destinazioni d'uso degli immobili sono vincolanti e ogni abusivo mutamento provoca la revoca dell'agibilità dei locali o della licenza di esercizio.

TIPI DI INTERVENTO

Gli interventi consentiti per questi immobili sono:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Cambiamento di destinazione d'uso;
- d) Restauro e risanamento conservativo;
- e) Ristrutturazione edilizia di tipo A;

- f) Ristrutturazione edilizia di tipo B;
- h) Ampliamento;
- i) Le opere di cui alle lettere a) b) c) d) e) f) g) v) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

I fabbricati ex-agricoli, anche se disaggregati dalla residenza, possono essere recuperati ai fini abitativi attraverso gli interventi edilizi sopra elencati. Qualora tali recuperi determinino la costituzione di nuove unità immobiliari, eccedendo così la limitazione al cambio di destinazione d'uso, il permesso di costruire è sottoposto a preventiva redazione di S.U.E.; tutti gli altri interventi ammessi saranno soggetti a permesso di costruire singolo.

PARAMETRI E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Gli interventi di ampliamento saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi:

- V (volumetria massima ammissibile):
20% del volume del fabbricato residenziale esistente uni-bifamiliare con un massimo di 300 mc., per miglioramenti di impianti igienico-sanitari, da ampliare una tantum, che non comportino aumento delle unità immobiliari esistenti; 75 mc. sono comunque consentite anche se eccedono tale percentuale.
- **R_c Rapporto di copertura massimo: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie del lotto;**
- H (altezza massima ammissibile):
non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti
- N_p (piani fuori terra massimi ammessi):
non superiori a quelli degli edifici circostanti
- DS (distanza dalle strade):
nel rispetto del filo edilizio esistente. Al fine di consentire la realizzazione di un opportuno spazio di parcheggio il Comune potrà imporre l'arretramento delle recinzioni di quanto indispensabile per ottenere posti auto aventi i requisiti dimensionali minimi stabiliti dal Nuovo Codice della Strada.

PRESCRIZIONI

Qualsiasi intervento edilizio è subordinato al controllo dei vincoli e prescrizioni di carattere geologico riportati al Titolo IV delle presenti Norme.

E' dovuta inoltre la rigorosa osservanza delle prescrizioni di all'art. 34.

Per garantire la tutela del tessuto storico, le prescrizioni descritte nel suddetto articolo dovranno essere applicate a qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia esso soggetto a permesso di costruire che segnalazione certificata d'inizio attività, compresi gli interventi per i quali non è richiesta alcuna comunicazione od autorizzazione comunale (manutenzione ordinaria).

B2) – B3) Aree residenziali di completamento del centro urbano B2 ed extraurbane B3

Le aree B2 sono quelle parzialmente edificate di completamento all'interno del centro urbano, generalmente datate inizio 900 con diffusi immobili di epoca più recente.

Le aree B3 si differenziano da quelle B2 per la loro ubicazione in territorio extraurbano, generalmente più recenti.

Tali aree sono prevalentemente destinate alla residenza, ricettive, artigianali e di servizio ad essa connesse.

In tali aree il P.R.G.C. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente ed architettonica dei fabbricati, attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'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, nonché con l'armonizzazione dei particolari e delle finiture con le caratteristiche della zona.

MODALITA' D'INTERVENTO

Nelle aree omogenee di tipo B1 il P.R.G.C. si attua per intervento diretto oppure con Strumento Urbanistico Esecutivo.

L'amministrazione comunale potrà disporre, ove lo ritenga opportuno e con le modalità stabilite dall'art. 17 comma 8 lettera e) L.R. 56/77 e s.m.i., l'obbligo di procedere alla redazione di P.d.R. secondo quanto previsto dall'art. 41 bis della L.R. 56/77 ovvero dall'art. 43 della stessa legge, ovvero alla redazione di "Programmi integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale" ai sensi della L.R. n. 18 del 9/4/1996.

DESTINAZIONI

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- 1) residenziale: abitazioni sia di carattere familiare che comunitarie, comprese le attività accessorie alla residenza;
- 2) attrezzature turistico-ricettive e ricreative: ristoranti pubblici e privati, alberghi, pensioni, mense, teatri, cinematografi, ritrovi, spettacolo;

- 3) commerciale (pubblici esercizi): strutture commerciali per l'offerta alimentare e/o mista con superficie di vendita da 151 a 250 mq. e per l'offerta extra-alimentare con superficie di vendita da 151 a 400 mq., nel rispetto delle prescrizioni di cui alla tab. 1 allegata al termine delle presenti Norme;
- 4) terziario: uffici pubblici e privati, anche commerciali e professionali, sedi di attività direzionali quali banche, finanziarie, assicurazioni;
- 5) servizi sociali: locali pubblici o privati per la cultura e lo sport, istituti scolastici privati, le attrezzature ricreative e per il tempo libero;
- 6) autorimesse pubbliche e private, e relative officine (sup. max per la lavorazione mq. 50 in locali con intensità sonora inferiore o uguale a 65 decibel);
- 7) attività di commercio all'ingrosso e magazzini e depositi che non comportino la conservazione di materiali infiammabili, esplosivi, o che possano comunque dar luogo a molestia o pericolo;
- 8) artigianato di servizio: attività, produttive e non, di servizio alla residenza con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e moleste (esito sonoro non superiore a 65 decibel) e che non diano luogo ad emissioni maleodoranti, di gas, fumi, polveri, ecc., fatta salva comunque la facoltà del Comune, nell'ipotesi che venga accertata la presenza di emissioni moleste, di imporre agli interessati l'adeguamento dei locali e degli impianti o, in caso d'impossibilità, la cessazione delle attività che arrecano molestia;
- 9) attività agricole già in funzione al momento dell'approvazione di questo P.R.G.C.: opere destinate alla residenza rurale e alla conduzione dei fondi, locali per la lavorazione dei prodotti in funzione della conduzione del fondo, sia a gestione privata che cooperativistica.

Le destinazioni d'uso degli immobili sono vincolanti e ogni abusivo mutamento provoca la revoca dell'agibilità dei locali o della licenza di esercizio.

TIPI DI INTERVENTO

Gli interventi consentiti per questi immobili sono:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Cambiamento di destinazione d'uso;
- d) Restauro e risanamento conservativo;
- e) Ristrutturazione edilizia di tipo A;
- f) Ristrutturazione edilizia di tipo B;
- g) Demolizione e ricostruzione;
- h) Ampliamento;
- i) Le opere di cui alle lettere a) b) c) d) e) f) g) v) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

I fabbricati ex-agricoli, anche se disaggregati dalla residenza, possono essere recuperati ai fini abitativi attraverso gli interventi edilizi sopra elencati. Qualora tali recuperi determinino la costituzione di nuove unità immobiliari, eccedendo così la limitazione al cambio di destinazione d'uso, il permesso di costruire è sottoposto a preventiva redazione di S.U.E.; tutti gli altri interventi ammessi saranno soggetti a permesso di costruire singolo.

PARAMETRI E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Gli interventi di ampliamento saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi:

- V (volumetria massima ammissibile):
20% del volume del fabbricato residenziale esistente uni-bifamiliare con un massimo di 300 mc., da ampliare una tantum, che non comportino aumento delle unità immobiliari esistenti; 75 mc. sono comunque consentite anche se eccedono tale percentuale.
- **R_c Rapporto di copertura massimo: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie del lotto;**
- H (altezza massima ammissibile):
non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti
- N_p (piani fuori terra massimi ammessi):
non superiori a a quelli degli edifici circostanti
- DS (distanza dalle strade):
nel rispetto del filo edilizio esistente. Al fine di consentire la realizzazione di un opportuno spazio di parcheggio il Comune potrà imporre l'arretramento delle recinzioni di quanto indispensabile per ottenere posti auto aventi i requisiti dimensionali minimi stabiliti dal Nuovo Codice della Strada.

PRESCRIZIONI

Qualsiasi intervento edilizio è subordinato al controllo dei vincoli e prescrizioni di carattere geologico riportati al Titolo IV delle presenti Norme.

E' dovuta inoltre la rigorosa osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 33.

Per garantire la tutela del tessuto storico, le prescrizioni descritte nel suddetto articolo dovranno

essere applicate a qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia esso soggetto a permesso di costruire che segnalazione certificata d'inizio attività, compresi gli interventi per i quali non è richiesta alcuna comunicazione od autorizzazione comunale (manutenzione ordinaria).

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

- a) Allacciamento ai pubblici servizi;
- b) Sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
- c) Recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21.
- d) Recupero dei rustici, ai sensi della L.R. 29.04.2003 n. 9.
- e) 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 è sprovvisto oppure fino al raggiungimento di tale limite quando sia dimostrata una dotazione ad esso inferiore.

ART. 25 – AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO C

Il P.R.G.C. individua come zone “C” due tipologie di aree libere, a prevalente destinazione residenziale. **Per qualsiasi intervento previsto in tali aree occorre far riferimento agli articoli 22, 33 e 44 contenenti disposizioni derivanti dalla normativa UNESCO.**

Gli interventi in queste aree, al fine di un buon livello di integrazione nel paesaggio circostante, devono privilegiare:

- l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali,
- l'orientamento dell'edificio in rapporto a irraggiamento e venti predisponendo strategie di risparmio energetico, prestando particolare attenzione alle modalità più vantaggiose di disposizione dell'edificio stesso rispetto all'acclività e alla morfologia del terreno;
- il mantenimento della maggior superficie permeabile del lotto con pavimentazioni permeabili,
- la schermatura dei parcheggi con predisposizione di alberature e/o aiuole;
- il rispetto di forme e tessiture dei tetti preesistenti, per favorire la percezione di continuità dell'insediamento da lontano, così come le partizioni delle facciate e l'inserimento di eventuali spazi aperti coperti integrati nel corpo di fabbrica
- l'inserimento sul lato strada di una fascia a verde della profondità di almeno 10 m.

C1) Aree residenziali di nuovo impianto a permesso di costruire singolo C1

Tali aree sono ubicate all'interno del centro abitato e si attuano per intervento diretto

Sono le aree pressoché inedificate e già urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è praticamente immediato.

Destinazioni d'uso

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

Le aree risultanti libere sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino ovvero orto o lastricate quando di pertinenza degli edifici.

Sono incompatibili stalle, porcilaie, concimaie, ecc. attrezzature rurali ed altresì bassi fabbricati incompatibili con la destinazione residenziale nonché attività di commercio all'ingrosso oltreché attività industriali.

Parametri e indici edilizi ed urbanistici

In queste aree sono previsti interventi di nuova costruzione previo rilascio di permesso di costruire e si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria : $I_f = 0.80$ mc/mq;
- rapporto massimo di copertura : $R_c = 35\%$;
- altezza massima della costruzione : $H = 7.50$ m;

Oltre ai disposti di cui al D.M. 1444/68 e al D.P.R. 147/93, le distanze minime da osservare nelle nuove edificazioni sono le seguenti:

- distanza dal confine D_c : ml 5.00
ml 0.00 qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali sia possibile costruire in aderenza;
- distanza dalle strade D_s : ml 10.00
- distanza dai fabbricati D : ml 10.00

Per quanto riguarda il lotto C1 (n. 7), localizzato lungo via S.Sebastiano, adiacente l'omonima Chiesetta, l'edificazione deve essere arretrata rispetto l'edificio religioso e concentrata in prossimità dell'edificato preesistente ovvero del confine nord-est, adottando un'altezza della costruzione in linea con quella dei fabbricati circostanti, e ricorrendo all'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali.

Per tutte le nuove costruzioni ricadenti nelle aree di tipo C1 per le quali il collegamento alle opere di urbanizzazione primaria esistenti eccedono il semplice allacciamento e richiedono opere su terreni di proprietà privata o pubblica diversa da quella relativa al lotto interessato dalla nuova edificazione, il permesso di costruire, a norma dell'art. 49, comma 5, L.R. n. 56/77 e s.m. e' subordinato alla stipula di una convenzione che, nello stabilire che le operazioni relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti sono prevalentemente a carico del titolare del permesso di costruire, disciplina le modalità, i requisiti e i tempi della loro realizzazione.

Qualsiasi intervento edilizio è subordinato al rigoroso rispetto delle prescrizioni per l'area specifica contenute nella Relazione Geologico tecnica e nella tavola “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”, che si considerano parte integrante delle presenti Norme.

C2) Aree residenziali di nuovo impianto a permesso di costruire convenzionato C2.

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

Tale classificazione comprende le aree edificabili per le quali le operazioni di collegamento alle opere di urbanizzazione primaria eccedono il semplice allacciamento e richiedono opere su terreni di proprietà privata o pubblica diversa da quella relativa al lotto interessato dalla nuova edificazione.

Destinazioni d'uso

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

Le aree risultanti libere sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino ovvero orto o lastricate quando di pertinenza degli edifici.

Sono incompatibili stalle, porcilaie, concimaie, ecc. attrezzature rurali ed altresì bassi fabbricati incompatibili con la destinazione residenziale nonché attività di commercio all'ingrosso oltreché attività industriali.

Parametri e indici edilizi ed urbanistici

In queste aree sono previsti interventi di nuova costruzione previo rilascio di permesso di costruire subordinato ad una convenzione, ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., che disciplini modalità, requisiti, caratteristiche e tempi di realizzazione e cessione delle aree per standards urbanistici ricadenti all'interno della proprietà e si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria : $I_f = 0.70$ mc/mq per l'area C2.1;
 $I_f = 0.55$ mc/mq per l'area C2.2

- rapporto massimo di copertura : $R_c = 35\%$;

- altezza massima della costruzione : $H = 7.50$ m;

Oltre ai disposti di cui al D.M. 1444/68 e al D.P.R. 147/93, le distanze minime da osservare nelle nuove edificazioni sono le seguenti:

- distanza dal confine Dc : ml 5.00
ml 0.00 qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali sia possibile costruire in aderenza;
- distanza dalle strade Ds : ml 10.00
- distanza dai fabbricati D : ml 10.00

Per tutte le nuove costruzioni ricadenti nelle aree di tipo C2, il permesso di costruire, a norma dell'art. 49, comma 5, L.R. n. 56/77 e s.m. e' subordinato alla stipula di una convenzione che, nello stabilire che le operazioni relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti sono prevalentemente a carico del titolare del permesso di costruire, disciplina le modalità, i requisiti e i tempi della loro realizzazione. Per l'area C2.1 l'edificazione è subordinata al miglioramento della viabilità di accesso dalla strada comunale, mentre per l'area C2.2 alla dismissione al Comune di un'area fronte strada per realizzazione di un'area di sosta e belvedere.

Qualsiasi intervento edilizio è subordinato al rigoroso rispetto delle prescrizioni per l'area specifica contenute nella Relazione Geologico tecnica e nella tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", che si considerano parte integrante delle presenti Norme.

Norme particolari

Relativamente all'attuazione delle due aree previste si dovrà prevedere:

- la predisposizione per ciascuna area di "un progetto unitario di intervento", corredato di Relazione Paesaggistica ai sensi del DPCM 12/12/2005, all'interno del quale, oltre a presentare un progetto planivolumetrico complessivo, siano considerate tutte le componenti caratterizzanti il paesaggio, sia con riferimento al sistema storico-insediativo che al sistema percettivo-visuale dell'intorno, al fine di mitigare e rendere meno impattante possibile l'inserimento delle nuove edificazioni nel paesaggio collinare circostante alla luce anche dell'adiacenza a tracciati di viabilità individuati dalla presente Variante come "percorsi panoramici";
- la progettazione delle nuove edificazioni dovrà tenere conto della morfologia naturale del territorio (andamento delle curve di livello), degli elementi visivi dell'edificato e delle componenti qualificanti del paesaggio agrario, facendo riferimento a criteri costruttivi e compositivi, nonché ai caratteri stilistici ed ai materiali costruttivi, ispirati, ovvero

pienamente coerenti, con la tradizione locale. Ciò allo scopo di non alterare in maniera irrimediabile i valori paesaggistici delle porzioni in cui andranno a ricadere;

- per le aree libere di pertinenza e/o per gli spazi residuali liberi, la messa a dimora di essenze arboree (con altezze calibrate) ed arbustive autoctone con funzione di mitigazione visiva al fine di integrare coerentemente le nuove volumetrie nel paesaggio collinare di pregio circostante, senza pregiudicarne la possibilità di un pieno apprezzamento visuale.

Inoltre per l'area C2.2 al confine con Alice, si dovrà:

- prevedere un unico accesso alla zona dalla attigua viabilità pubblica, costituita dalla S.P. n. 235 per Alice, utilizzando la strada vicinale esistente, previa messa in sicurezza dell'intersezione con la suddetta S.P. ai sensi del D.M. 19/04/2006, sia per non comprometterne le caratteristiche di panoramicità sia per ragioni di sicurezza stradale; un eventuale nuovo accesso all'area dovrà essere autorizzato in conformità al D.Lgs. 285/92 e al D.M. 19/04/2006;
- disporre le volumetrie a ridosso dell'edificio preesistente di Ricaldone con la duplice finalità di limitare e compattare il consumo di suolo e di non pregiudicare il cono di visuale sulla corona collinare circostante apprezzabile dal punto di sosta (parcheggio pubblico) – belvedere previsto in posizione adiacente alla S.P. La realizzazione di questo spazio pubblico dovrà essere altresì oggetto di valutazione nell'ambito del complessivo "progetto unitario di intervento" inerente l'area in questione;
- per la progettazione degli edifici adottare tipologie compositive e costruttive, nonché i caratteri stilistici e cromatici locali, prediligendo la possibilità di soluzioni tipologiche a schiera, evitando comunque la disseminazione sull'area di singoli edifici residenziali (villette unifamiliari) e/o di fabbricati staccati e/o isolati con funzioni accessorie o destinati ad autorimesse.

CAPO III - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI - D

ART. 26 – D) AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO

Disposizioni generali

Nelle aree destinate ad impianti produttivi i fabbricati sono adibiti alla produzione industriale o artigianale e a attrezzature funzionali agli impianti, quali uffici, magazzini, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mensa, attrezzature per l'approvvigionamento energetico, idrico, per la depurazione.

Il P.R.G.C. individua e norma altresì gli impianti bloccati allo stato di fatto che si confermano nella loro ubicazione così come individuati in cartografia.

Per qualsiasi intervento previsto in tali aree occorre far riferimento agli articoli 22, 33 e 44 contenenti disposizioni derivanti dalla normativa UNESCO.

Modalità d'intervento

Nelle aree di tipo D il P.R.G.C. si attua per intervento diretto.

L'amministrazione comunale potrà disporre, ove lo ritenga opportuno e con le modalità stabilite dall'art. 17 comma 8 lettera e) L.R. 56/77 e s.m.i., l'obbligo di procedere alla redazione di strumento urbanistico esecutivo, secondo quanto previsto dall'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nelle aree di tipo D1 e D2.2 l'edificazione può avvenire a mezzo di permesso di costruire singolo, nel caso vengano realizzati ampliamenti o singole nuove costruzioni e non siano da prevedere strade di penetrazione interne; diversamente, il rilascio dovrà essere subordinato alla stipula di una convenzione finalizzata all'adeguamento delle infrastrutture con dismissione gratuita al Comune delle aree per viabilità veicolare e con assoggettamento ad uso pubblico (o monetizzazione) alla proprietà pubblica di aree da attrezzare a verde e parcheggi nella misura di 18 mq per ogni abitante insediabile nell'area stessa; l'indice di fabbricazione è esteso all'intera superficie di proprietà comprensiva dei suddetti spazi pubblici.

Tipi di intervento

Nelle aree di completamento gli interventi ammessi sono:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione.

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

Per singoli impianti, qualora ne siano sprovvisti, è consentito il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di un'unità a fini abitativi (max. 150 mq. di Sun) per il titolare o il custode dell'azienda per ogni attività produttiva di Sun destinata alla produzione non inferiore a 300 mq..

All'interno dei fabbricati produttivi è altresì ammessa la vendita nello stesso locale, all'ingrosso e al dettaglio nella forma di esercizi di vicinato fino a 150 mq., dei generi di cui all'art. 5, comma 6, della L.R. 28/99.

Valgono per le nuove costruzioni le prescrizioni dettate dalla relazione geologica e dalla tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata al P.R.G.C. e quelle della Legge 13/89.

In esse sono da garantire:

- 1) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, all'efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento;
- 2) idonei collegamenti e trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica.

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.

Qualsiasi intervento edilizio è subordinato al rigoroso rispetto delle prescrizioni per l'area specifica contenute nella Relazione Geologico tecnica e nella tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", che si considerano parte integrante delle presenti Norme.

Parametri e indici edilizi ed urbanistici

Nelle aree di tipo D si applicano i seguenti parametri e indici edilizi e urbanistici:

- Rc (rapporto di copertura): 60% della Sf (superficie fondiaria)
- H (altezza massima ammissibile): 7.50 ml (sono ammesse altezze superiori per necessità tecnologico-produttive)
- parcheggi privati riservati all'uso interno degli addetti: 20% della superficie fondiaria (dovranno comunque essere rispettate le condizioni imposte dalla L. 122/1989: i mq ogni 10 mc di costruzione, per il conteggio della volumetria verrà applicata un'altezza virtuale di m. 3.00).
- spazio destinato a verde privato: 15% della superficie fondiaria
- spazio destinato a verde e a parcheggio pubblico: secondo gli standards fissati dall'art. 21 della L.R.56/77

Oltre ai disposti di cui al D.M. 1444/68 e al DPR 147/93 le distanze minime da osservare per gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono:

Ds (distanza da strade): ml. 10.00 o filo edilizio esistente

D (distanza da fabbricati): ml. 10.00

Dc (distanza da confini): ml. 5.00

ml. 0.00 qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali sia possibile costruire in aderenza

Il P.R.G.C. individua come zone "D" i seguenti tipi di aree, denominate:

ART. 26.1 - AREA PRODUTTIVA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI TIPO D1.1

Destinazioni d'uso

Nelle zone D1.1 le destinazioni in atto sono confermate; sono ammessi tutti gli interventi di completamento, necessari per lo sviluppo, il trasferimento delle attività esistenti o l'inserimento di nuove attività produttive.

In queste aree, nel rispetto di salubrità previste dalla legislazione vigente, sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attività produttiva industriale
- attività produttiva artigianale
- commercio all'ingrosso
- commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del D.Lgs. 31/3/98 n. 114 (riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 15/3/97 n. 59), della L.R. 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della Deliberazione CR n. 59-10831 del 24/3/2006 (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98)
- uffici e locali uso foresteria, annessi all'attività produttiva delle aziende insediate
- residenza per addetti alla custodia o alla conduzione dell'attività produttiva, max. 150 mq. di Sun.

Attività ammesse

Non sono ammesse le attività seguenti per la scarsa consistenza della portata delle falde acquifere:

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

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

- fabbricazione di trattrici, autocarri, autovetture.

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

- produzione e raffinazione dello zucchero;
- lavorazioni di finissaggio, tintura e pretrattamenti;
- industria conciaria;
- fabbricazione macchine agricole per movimento terra e trivellatici stradali;
- fabbricazione trattrici, autocarri, autovetture;
- chimica inorganica;
- fabbricazione di acetilene da metano;
- fabbricazione di acetilene da vergin nafta;
- fabbricazione di acetilene da carburo;
- fabbricazione etilene;
- fabbricazione fibre sintetiche;
- fabbricazione rayon;
- fabbricazione saponi;
- fabbricazione nerofumo;
- lavorazioni complementari petrolifere;
- lavorazioni derivate dal metano 1 e 2;
- fabbricazione detersivi;
- lavorazione derivati da cokeria;
- lavorazione derivati da vergin-nafta;
- fabbricazione anticrittogamici;
- fabbricazione carta e cartone e carta di bassopregio;
- lavorazione del caffè;
- fabbricazione di olii;
- fabbricazione di conserve ittiche;

- industria siderurgica tradizionale;
- industria siderurgica con forni elettrici;
- affinazione dell'acciaio;
- fonderia di seconda fusione per usi propri e conto terzi;
- lavorazione minerali non ferrosi primari;
- fabbricazione semilavorati di piombo, zinco, rame e loro leghe;
- fabbricazione cemento;
- fabbricazione calce;
- fabbricazione gesso;
- fabbricazione prodotti ceramici per edilizia ed usi igienico sanitari;
- fabbricazione policarburati;
- fabbricazione farmaceutici;
- fabbricazione pneumatici.

Tipi di intervento

Nelle aree produttive di completamento gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ricostruzione
- ampliamento
- nuova costruzione

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

Modalità d'intervento

Nelle aree di tipo D1.1 il P.R.G.C. si attua per intervento diretto.

L'amministrazione comunale potrà disporre, ove lo ritenga opportuno e con le modalità stabilite dall'art. 17 comma 8 lettera e) L.R. 56/77 e s.m.i., l'obbligo di procedere alla redazione di strumento urbanistico esecutivo, secondo quanto previsto dall'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi di nuova costruzione ammessi dal presente articolo sono subordinati al rigoroso rispetto delle prescrizioni per l'area specifica contenute nella Relazione Geologico-Tecnica, che si considerano parte integrante della presente normativa. Inoltre, qualora la concessione richieda opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi, la stessa sarà subordinata alla stipula di convenzione o ad atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49, commi 5 e segg., L.R. 56/77 e s.m.

Per quanto riguarda la viabilità dell'area, la stessa dovrà utilizzare gli accessi esistenti lungo la S.P. n. 236. Eventuali aumenti di traffico dovranno comportare un adeguamento di tale accessi/intersezioni al fine di garantirne la sicurezza.

Parametri e indici edilizi ed urbanistici

LOTTO	Superf. mq.	Area coperta esistente mq.	Superficie copribile (esistente + ampliamento) (2) mq.	H m.	D m.	Dc m.	Ds (1) m.
D1.1	11965	1350	5380	max m.7,50	10	5	10
(1) Ds = m. 10 in caso di strade comunali o vicinali m. 20 in caso di strade provinciali o statali (2) L'ampliamento è ammesso anche con la costruzione di un corpo di fabbrica non collegato a quelli esistenti							

ART. 26.2 - AREA PRODUTTIVA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI TIPO D1.2

Destinazioni d'uso

Nelle zone D1.2 le destinazioni in atto sono confermate; sono ammessi tutti gli interventi di completamento, necessari per lo sviluppo, il trasferimento delle attività esistenti o l'inserimento di nuove attività produttive.

In queste aree, nel rispetto di salubrità previste dalla legislazione vigente, sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attività produttiva industriale
- attività produttiva artigianale
- commercio all'ingrosso
- commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del D.Lgs. 31/3/98 n. 114 (riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 15/3/97 n. 59), della L.R. 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della Deliberazione CR n. 59-10831 del 24/3/2006 (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98)
- uffici e locali uso foresteria, annessi all'attività produttiva delle aziende insediate
- residenza per addetti alla custodia o alla conduzione dell'attività produttiva, max. 150 mq. di Sun.

Attività ammesse

Sono ammesse unicamente attività che non comportano inquinamento acustico né lavorazioni dannose, allineandosi all'esistente nel rispetto delle tipologie costruttive e delle finiture.

Tipi di intervento

Nelle aree produttive di completamento gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ricostruzione
- ampliamento
- nuova costruzione

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

Modalità d'intervento

Nelle aree di tipo D1.2 il P.R.G.C. si attua per intervento diretto.

L'amministrazione comunale potrà disporre, ove lo ritenga opportuno e con le modalità stabilite dall'art. 17 comma 8 lettera e) L.R. 56/77 e s.m.i., l'obbligo di procedere alla redazione di strumento urbanistico esecutivo, secondo quanto previsto dall'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi di nuova costruzione ammessi dal presente articolo sono subordinati al rigoroso rispetto delle prescrizioni per l'area specifica contenute nella Relazione Geologico-Tecnica, che si considerano parte integrante della presente normativa. Inoltre, qualora la concessione richieda opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi, la stessa sarà subordinata alla stipula di convenzione o ad atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49, commi 5 e segg., L.R. 56/77 e s.m.

Parametri e indici edilizi ed urbanistici

LOTTO	Superf. mq.	Area coperta esistente mq.	Superficie copribile (esistente + ampliamento) (2) mq.	H m.	D m.	Dc m.	Ds (1) m.
D1.2	7200	970	3240	max m.7,50	10	5	10

(1) Ds = m. 10 in caso di strade comunali o vicinali
m. 20 in caso di strade provinciali o statali

(2) L'ampliamento è ammesso anche con la costruzione di un corpo di fabbrica non collegato a quelli esistenti

ART. 26.3 - AREA PRODUTTIVA AGRICOLA TIPO D2.1

Nelle zone D2.1 il P.R.G.C. individua gli impianti produttivi agricoli bloccati allo stato di fatto che si confermano nella loro ubicazione "Area della Cantina sociale".

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti e/o con esse compatibili. Sono ammesse essenzialmente attività strettamente legate all'attività agricola, di produzione e trasformazione di prodotti, di confezionamento degli stessi e all'attività vitivinicola. Non sono assolutamente ammesse altre attività non legate al mondo agricolo.

In queste aree, nel rispetto di salubrità previste dalla legislazione vigente, sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attività agroindustriale, legata all'attività agricola
- attività di trasformazione di prodotti agricoli
- commercio all'ingrosso
- commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del D.Lgs. 31/3/98 n. 114 (riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 15/3/97 n. 59), della L.R. 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della Deliberazione CR n. 59-10831 del 24/3/2006 (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98)
- uffici e locali uso foresteria, annessi all'attività produttiva delle aziende insediate
- residenza per addetti alla custodia o alla conduzione dell'attività produttiva, max. 150 mq. di Sun.

Tipi di intervento

Nelle aree produttive bloccate allo stato di fatto, confermati nella loro ubicazione gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia
- Le opere di cui alle lettere a) b) c) d) e) f) g) v) dell'art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i.

Modalità d'intervento

Nelle aree di tipo D2.1 il P.R.G.C. si attua per intervento diretto.

L'amministrazione comunale potrà disporre, ove lo ritenga opportuno e con le modalità stabilite dall'art. 17 comma 8 lettera e) L.R. 56/77 e s.m.i., l'obbligo di procedere alla redazione di strumento urbanistico esecutivo, secondo quanto previsto dall'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Attraverso la redazione di un S.U.E. che comprenda l'intera area di pertinenza degli edifici, è consentito l'intervento di ristrutturazione urbanistica avente come parametri edilizi quelli attualmente esistenti.

Tale S.U.E. dovrà avere come obiettivo il recupero ambientale e tipologico in relazione al tessuto urbanistico in cui è inserito.

Parametri e indici edilizi ed urbanistici

LOTTO	Superf. mq.	Area coperta esistente mq.	Superficie copribile (esistente + ampliamento) (2) mq.	H m.	D m.	Dc m.	Ds (1) m.
D2.1a	5455	1905	Esistente	Max m.7,50	---	---	---
D2.1b	1630	1605	Esistente		---	---	---

(1) Ds = m. 10 in caso di strade comunali o vicinali
m. 20 in caso di strade provinciali o statali

(2) L'ampliamento è ammesso anche con la costruzione di un corpo di fabbrica non collegato a quelli esistenti

ART. 26.4 - AREA PRODUTTIVA AGRICOLA DI TIPO D2.2

Nelle zone D2.2 il P.R.G.C. individua gli impianti produttivi agricoli di completamento; le destinazioni in atto sono confermate; sono ammessi tutti gli interventi di completamento, necessari per lo sviluppo, il trasferimento delle attività esistenti o l'inserimento di nuove attività produttive.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti e/o con esse compatibili. Sono ammesse essenzialmente attività strettamente legate all'attività agricola, di produzione e trasformazione di prodotti, di confezionamento degli stessi e all'attività vitivinicola. Non sono assolutamente ammesse altre attività non legate al mondo agricolo.

In queste aree, nel rispetto di salubrità previste dalla legislazione vigente, sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attività agroindustriale, legata all'attività agricola
- attività di trasformazione di prodotti agricoli
- commercio all'ingrosso
- commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del D.Lgs. 31/3/98 n. 114 (riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 15/3/97 n. 59), della L.R. 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della Deliberazione CR n. 59-10831 del 24/3/2006 (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98)
- uffici e locali uso foresteria, annessi all'attività produttiva delle aziende insediate
- residenza per addetti alla custodia o alla conduzione dell'attività produttiva, max. 150 mq. di Sun.

Tipi di intervento

Nelle aree produttive agricole di completamento gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia
 - ricostruzione
 - ampliamento
 - nuova costruzione
- Le opere di cui alle lettere a) b) c) d) e) f) g) v) dell'art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i.

Modalità d'intervento

Nelle aree di tipo D2.2 il P.R.G.C. si attua per intervento diretto.

L'amministrazione comunale potrà disporre, ove lo ritenga opportuno e con le modalità stabilite dall'art. 17 comma 8 lettera e) L.R. 56/77 e s.m.i., l'obbligo di procedere alla redazione di strumento urbanistico esecutivo, secondo quanto previsto dall'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi di nuova costruzione ammessi dal presente articolo sono subordinati al rigoroso rispetto delle prescrizioni per l'area specifica contenute nella Relazione Geologico-Tecnica, che si considerano parte integrante della presente normativa. Inoltre, qualora la concessione richieda opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi, la stessa sarà subordinata alla stipula di convenzione o ad atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49, commi 5 e segg., L.R. 56/77 e s.m.

Parametri e indici edilizi ed urbanistici

LOTTO	Superf. mq.	Area coperta esistente mq.	Superficie copribile (esistente + ampliamento) (2) mq.	H m.	D m.	Dc m.	Ds (1) m.
D2.2a	7560	1550	3400	Max m.	10	5	10
D2.2b	3525	710	1585	7,50	10	5	20

(1) Ds = m. 10 in caso di strade comunali o vicinali
m. 20 in caso di strade provinciali o statali

(2) L'ampliamento è ammesso anche con la costruzione di un corpo di fabbrica non collegato a quelli esistenti

CAPO IV – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

ART. 27 – AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

ART. 27.1 – AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO – E1

Nelle aree destinate ad uso agricolo, gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole, nel rispetto dei modelli di rustici tradizionali esistenti, in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde delle coperture e i materiali di finitura.

I nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali che comportano l'edificazione di nuovi edifici dovranno essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale. Gli elaborati progettuali dovranno riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/12/2005.

Per qualsiasi intervento previsto in tali aree occorre far riferimento agli articoli 22, 33 e 44 contenenti disposizioni derivanti dalla normativa UNESCO.

In particolare in riferimento al Progetto di candidatura UNESCO, ai sensi della DGR n. 87-13582 del 16.03.2010 e n. 32-287 del 5.7.2010 e successivo Documento approvato con D.D. del 20.7.2010, vengono riportati gli “Indirizzi per gli interventi nelle aree rurali”

L'amministrazione comunale persegue la conservazione della trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato e dell'assetto del paesaggio agrario e dei sistemi edificati storici.

1.6 Interventi sullo strato fertile del suolo

Sono vietate alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo vigenti normative), attività estrattive ed estese impermeabilizzazioni.

1.7 Mantenimento della trama agricola

Occorre perseguire la conservazione e il mantenimento del reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole. Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

1.8 Mantenimento della morfologia del terreno

Occorre perseguire la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc).

1.9 Conservazione dell'assetto agrario

Occorre perseguire la conservazione dell'assetto agrario costruito, delle recinzioni proprie del sistema insediativo storico, delle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia).

1.10 Interventi sui vigneti

- **Nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, sono ammessi nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni.**
- **Allo scopo di mantenere la varietà colturale storicamente consolidata, sono ammesse, oltre ai vigneti, le colture agricole tradizionali.**
- **La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.**

1.11 Interventi negli insediamenti rurali

1.11.1 Interventi ammessi

- **Sono consentiti, se ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti, gli interventi edilizi o infrastrutturali di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione o di ampliamento strettamente necessari per adeguamenti funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.**
- **E' altresì ammesso l'insediamento di nuove strutture agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative, che privilegino il riuso di strutture esistenti.**
- **Gli interventi edilizi ed infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo**

devono essere sottoposti a progetti unitari di interventi estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

1.11.2 Modalità costruttive

- E' necessario che gli interventi edificatori seguano le indicazioni compositive, tipologiche modalità costruttive e di uso dei materiali, di cui al successivo art. 33, per garantire la qualità architettonica-edilizia sia delle nuove costruzioni rurali che delle ristrutturazioni dei fabbricati esistenti. Gli edifici agricoli dovranno attenersi ai modelli dei rustici tradizionali esistenti, in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde delle coperture e i materiali di finitura.

Interventi ammessi

In tali aree sono pertanto ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ricostruzione
- ampliamento
- nuova costruzione

1) Nuove edificazioni

Nelle aree agricole i permessi di costruire per nuove abitazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a:

- a) Imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito dall'art. 1 del D.Lgs. 18/05/2001 n. 228 che testualmente recita: "E' imprenditore agricolo chi esercita una di queste 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 di razze canine) ai sensi dell'art. 2 della L. 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.
- b) Proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lett. a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) Imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. n. 63 del 12 ottobre 1978 e succ. mod. ed int. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata, che abbiano il terreno necessario per minimo 100 giornate lavorative calcolate secondo lo schema regionale che stabilisce i requisiti minimi.

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.).

Agli aventi titolo, che rientrano pertanto nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di:

a) **Abitazioni a servizio dell'azienda agricola**

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12° L.R. 56/77 e s.m.i. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1500 mc., mentre l'altezza è determinata in un massimo di 2 piani fuori terra (interrato e seminterrato escluso) e comunque inferiore a 7.50 m.; non sono consentiti trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

- densità di fabbricazione

La densità fondiaria per le abitazioni rurali, secondo quanto previsto dal 15° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., non potrà superare i seguenti limiti da riferirsi alle colture in atto o in progetto:

- terreni a colture orticole e floricole specializzate : 0.05 mc/mq
- terreni a colture legnose specializzate : 0.03 mc/mq
- terreni a seminativo e a prato permanente : 0.02 mc/mq
- terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno con annessi ad aziende agricole : 0.01 mc/mq in misura non

superiore a 5 ha per azienda

- terreni a pascolo e a prato pascolo permanente
di aziende silvo-pastorali

: 0.001 mc/mq per abitazioni non
superiore a 500 mc per azienda

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. Il permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della L. 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art.9 lett. a) della Legge 10 che costruiscono in area agricola.

Nelle aree di cui al presente articolo, è ammesso, per le attrezzature rurali, il recupero alla destinazione d'uso abitativa e connessa all'abitazione (autorimesse, ecc.); tale operazione è sempre consentita per le attrezzature rurali che costituiscono corpo di fabbrica non separato dall'abitazione esistente nel limite massimo di 100 mq. di superficie residenziale.

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

E' altresì ammessa la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto.

Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono di m. 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso rilasciato per iscritto dal proprietario confinante: per le piscine la distanza dai confini non potrà essere inferiore a 5 m.

Agli aventi titolo 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 85 e s.m.i. e della L.R. 38/95; quantitativamente dovranno essere rispettate le leggi di settore.

b) Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc.

Tali fabbricati potranno avere le seguenti dimensioni massime:

Indici di utilizzazione fondiaria

I fabbricati a servizio dell'attività agricola non sono conteggiati nel computo della superficie utile (come descritto al comma 16 dell'art. 25 della L.R. 56/77).

Si applicherà soltanto il parametro del rapporto di copertura, per il quale la superficie coperta non potrà essere superiore a 1/3 del lotto interessato.

Nell'eventuale costruzione di nuove stalle e negli ampliamenti ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle di oltre 30 capi dovranno essere realizzate ad almeno 100 m. dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di 10.00 m. dagli edifici aziendali ad uso abitativo, elevati a 20.00 m. nel caso di porcili.

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 e' richiesto da titolare di azienda agricola.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori sia abitativi di cui al precedente punto a) sia di servizio di cui al punto b) e' subordinato alla presentazione al Comune di un atto d'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda:

il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola,

le classi di colture in atto ed in progetto documentate, a norma del comma 18 dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.,

il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.

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.

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto delle distanze da strade e altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata come nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o a "rischio" per particolari condizioni idrogeologiche.

La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a 20.00 m. da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno di fasce di rispetto.

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.

2) Interventi su edifici esistenti

Nei fabbricati ed edifici esistenti in area agricola sono consentiti i seguenti tipi di intervento, indipendentemente dalle caratteristiche dei richiedenti:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria.
- b) Restauro e risanamento conservativo.
- c) Ristrutturazione edilizia.
- d) Sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni. Il Comune dovrà disciplinare la realizzazione delle recinzioni in area agricola in modo puntuale in quanto tali manufatti possono essere realizzati con segnalazione certificata d'inizio attività; la loro regolamentazione dovrà essere predisposta nel rispetto della tradizione locale e richiamando le disposizioni del nuovo Codice della Strada in materia di distanze.
- 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".
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 ai fini residenziali agrituristici e turistico-ricettivi per gli edifici rurali non più necessari alla conduzione del fondo e nell'osservanza del comma 7° dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.; gli alloggi e gli usi agrituristici devono rispettare i disposti di cui al Titolo IV della L.R. 31/85 e della L.R. 38/95 i quali stabiliscono i caratteri della destinazione d'uso agrituristica, i requisiti tecnici ed igienico-sanitari dei locali nonché gli obblighi amministrativi per lo svolgimento dell'attività.
Per gli interventi turistico-ricettivi deve essere presentato un progetto generale che preveda la sistemazione di tutto il fabbricato o di tutti i fabbricati annessi alla originaria funzione agricola; gli edifici oggetto di intervento devono essere assoggettati a convenzione nella quale siano chiaramente indicate le opere necessarie alla viabilità, allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, all'approvvigionamento idrico ed elettrico; l'esistenza o la costruzione di tali opere e' condizione necessaria al rilascio dell'agibilità.
- h) Ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20% con un volume massimo di 300 mc. e, comunque, sono sempre consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile netta; tale intervento dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici o parametri:
 - rapporto massimo di copertura: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie del lotto;
 - altezza massima della costruzione: $H = 7,50$ m. nel caso di sopraelevazione, e uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c = ml. 5.00$;
 - distanza minima della costruzione dal confine stradale: $D_s = 10.00$ ml. o filo edilizio esistente
 - distanza minima tra le costruzioni: $D = 10.00$ ml. o 0.00 ml. qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali sia possibile costruire in aderenzaL'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione diversa dalla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume, ma non dovrà essere computato nel calcolo della superficie utile netta.
- i) Recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21.
- l) Costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza nella misura massima di 50 mq. per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte di essi. Nel caso detti fabbricati esistano sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.
- m) 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 chiuso su tutti i lati; con destinazione, diversa da quella residenziale, che dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato.

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

3) Nuclei rurali

All'interno di nuclei rurali vale integralmente quanto definito per il resto dell'area agricola, con la sola eccezione delle distanze delle costruzioni dalle strade da osservarsi nelle operazioni di ampliamento e nuova costruzione.

E' stabilita per le nuove costruzioni ed ampliamenti (nel caso in cui l'edificio o il lotto libero siano ricompresi nella perimetrazione del Centro Abitato vigente ai sensi del Codice della Strada) una distanza minima dal ciglio stradale di m. 10.00, riducibili a 6.00 m in situazioni orografiche particolarmente negative da valutarsi in sede di rilascio del permesso di costruire; per i muri di recinzione la distanza minima è stabilita in 3.00 m tranne il caso di preesistenze all'interno del lotto di pertinenza, nel qual caso è consentito il mantenimento del filo edilizio.

4) Particolari interventi ammessi

E' ammessa la costruzione di piccoli fabbricati, al servizio dell'agricoltura ad uso ricovero attrezzi agricoli, per i soggetti che pur non esercitando l'attività agricola a titolo principale siano dediti alla coltivazione dei fondi.

Tali fabbricati non devono essere abitabili e permanenti, devono avere una superficie massima di 25 mq, un'altezza massima di 3.00 m. e devono essere realizzati su un fondo che dovrà avere una superficie minima di mq. 2000.

Detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale, ben inseriti nel contesto ambientale circostante, in mattoni intonacati e tetto a due falde con manto di copertura in coppi, oppure in legno rifinito con impregnante o smalto, la porta di accesso e le finestre dovranno essere realizzate in legno.

ART. 28 – AREE INEDIFICABILI E AREE A EDIFICABILITA' LIMITATA E CONTROLLATA

ART. 28.1 – AREE BOScate (ART. 21.1 PTP) – E2

Definizione:

Sono aree boscate le aree che, secondo i dispositivi dell'art. 8 del PTR e dell'art. 21.1 del PTP, risultano connotate dalla presenza di boschi con grado di copertura prevalentemente denso (superiore al 50%), quali fustaie, cedui di latifoglie varie, fustaie di conifere.

Obiettivi

Tutelare e valorizzare l'assetto vegetazionale del territorio, evitando interventi edilizi o infrastrutturale che possano ridurre il pregio del bene paesaggistico.

Prescrizioni vincolanti:

Ai sensi dei disposti 19 della L.R. 10.02.2009 n.4, "Gestione e promozione economica delle foreste" le zone boscate – tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (Codice dei Beni Ambientali) – possono essere trasformate previa relativa autorizzazione paesaggistica, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 146 dello stesso D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., e messa in atto di adeguate misure compensative.

Prescrizioni:

La pianificazione locale ha individuato le principali perimetrazioni delle aree boscate, come richiesto dal PTP; rimane comunque a cura del proprietario, e/o dell'avente titolo, dimostrare l'inesistenza dell'area boscata, da comprovare con opportuna documentazione da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia Comunale e della Commissione Agricoltura; l'amministrazione può modificarle solo previa adeguata documentazione comprovante il reale utilizzo del suolo.

Per le aree a bosco è ammessa la loro eventuale trasformazione, a condizione che venga rispettata la normativa nazionale e regionale vigente.

ART. 28.2 - AREE AGRICOLE A VOCAZIONE TARTUFIGENA – E3

Definizioni

Sono aree da salvaguardare in funzione dell'istituzione di nuova area protetta.

Il P.R.G.C. individua un'area posta a confine con Maranzana, lungo il rio Verzenasco, ad alta vocazione tartufigena, per la quale intende promuoverne la salvaguardia e valorizzazione ambientale.

Tale area è caratterizzata da un ambiente di fondovalle, interessato da aree a seminativo e seminativo arborato, in un ambito piuttosto omogeneo dal punto di vista del paesaggio agrario.

Obiettivi

Tutelare le colture di forte dominanza paesistica come fattore di identificazione e di caratterizzazione del paesaggio.

Prescrizioni

Sono vietati cambi colturali indiscriminati in contrasto con i caratteri naturali della zona, ma è fatto obbligo la conservazione della quantità di verde esistente con opere di manutenzione e sostituzione.

E' ammesso che tali aree 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, in conformità alle disposizioni e agli altri parametri propri di ogni area territoriale omogenea agricola in cui l'intervento verrà realizzato.

28.3 – AREE A VERDE PRIVATO – E4

Sono aree poste perimetralmente o intercluse al centro abitato in fregio a abitazioni, sedimi destinati alla viabilità, destinati a svolgere una funzione di cuscinetto tra il centro abitato e la zona agricola.

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

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

Tali aree, di norma, sono inedificabili; è tuttavia ammessa la realizzazione di:

- autorimesse interrate a servizio dell'abitazione esistente, a condizione che il solaio di copertura sia piano e sistemato a giardino ed usufruibile per tale scopo, **qualora non altrimenti localizzabili;**

- piccoli fabbricati per deposito attrezzi per la conduzione dell'area, **qualora non altrimenti localizzabili**, di superficie non superiore a 16 mq. ed altezza all'imposta non superiore a 2.30 m.. Detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale, ben inseriti nel contesto ambientale circostante, **in ottemperanza alle direttive della normativa UNESCO**;
- pertinenze quali piscine, campi gioco, forni, ecc..

Sugli edifici esistenti la cui area di pertinenza sia compresa in dette aree, sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- ampliamento;

con esclusione di qualsiasi incremento del carico urbanistico.

Per detti edifici è ammesso il cambio di destinazione d'uso solo se la nuova destinazione risulta compatibile con quella delle aree edificate o edificabili adiacenti all'area a verde privato.

Gli interventi di ampliamento non potranno essere superiori al 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare una tantum, con un massimo di 300 mc; sono comunque consentiti 75 mc.

28.4 – AREE A VERDE DI INTERESSE AMBIENTALE INEDIFICABILI PER CAUSE GEOLOGICHE O IDROGEOLOGICHE – E5

Su dette aree non e' permessa nessuna nuova costruzione. Sono unicamente consentite le opere volte alla difesa del suolo. Per gli edifici esistenti sono ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia senza aumenti di volumetria.

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, in conformità alle disposizioni e agli altri parametri propri di ogni area territoriale omogenea agricola in cui l'intervento verrà realizzato.

28.5 – AREE CULTURALI DI FORTE DOMINANZA PAESISTICA (ART. 21.2 PTP) – E6

Definizioni

Sono aree che comprendono gli ambiti collinari significativamente interessati da tipologie di coltivazione agricola ad alta valenza paesistico-ambientale, dall'insieme di vigneti specializzati caratterizzanti il paesaggio per le tipologie di impianto e le strutture di servizio e arredo.

Obiettivi

Tutelare le colture di forte dominanza paesistica come fattore di identificazione e di caratterizzazione del paesaggio.

Prescrizioni

Art.21.2 del PTP, art. 11 del PTR, art. 27 delle presenti Norme.

Il P.R.G.C. ha individuate le aree destinate a colture specializzate, in particolare i vigneti a DOC e a DOCG, sulla scorta dei dati forniti dalla Camera di Commercio di Alessandria.

Rimane comunque a cura del proprietario e/o dell'avente titolo dimostrare l'inesistenza dell'area destinata a coltura specializzata con opportuna documentazione da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia Comunale e della Commissione Agricoltura.

Categorie di intervento ammesse:

- conservazione
- riqualificazione

Tali aree sono da mantenere all'attività agricola, secondo le prescrizioni dell'art. 25 della L.R. 56/77, in attuazione all'art. 11 del PTR e all'art. 21.2 del PTP; la nuova edificazione, per i soggetti aventi titolo, dovrà avvenire al di fuori delle porzioni di territorio oggetto di effettiva coltura specializzata.

Per le aree a coltura specializzata è ammessa la loro eventuale trasformazione in conformità alle leggi di settore vigenti, con le condizioni ed i limiti dei mutamenti culturali consentiti.

Le costruzioni consentite all'interno delle aree a forte dominanza paesistica devono rispettare caratteri costruttivi tradizionali e parametri di qualità tali da non alterare le immagini storicamente consolidate del paesaggio collinare.

ART. 28.6 – AREE DI RISPETTO – E7

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

a) Aree di rispetto cimiteriale.

L' area di rispetto cimiteriale, ridotta con parere favorevole ASL.AL Prot. n. 123618 del 30/11/2010, **approvata definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 2 maggio 2011 e ratificata con successivo Decreto Sindacale n. 02/2011 del 10 giugno 2011.** si estende per una profondità variabile con un minimo di m. 50, così come risulta dalle tavole di P.R.G.C.

Nelle aree di rispetto e' vietata l'edificazione se non per l'ampliamento del Cimitero, in esecuzione di progetti ai sensi dell'art.228 del T.U.LL.SS. approvato con R.D. 27/7/1934 n. 1265, art. 55 del D.P.R. 10/9/1990 n. 285 e punto 11 della Circolare esplicativa del Ministero della Sanità del 24/6/1993 n. 24.

E' ammesso per le aree di rispetto un utilizzo diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità e della realizzazione di parcheggi e parcheggi pubblici anche attrezzati.

Valgono le disposizioni di cui all'art. 28 della legge 1.08.2002, n. 166 (modificativo dell'art. 338 del T.U. Leggi Sanitarie del 1934, che impone una fascia di rispetto di 200 mt. a salvaguardia delle strutture cimiteriali).

Sempre ai sensi dell'art. 28 della L. 1/8/2002 n. 166 all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre alla manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia.

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

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

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

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

In tali aree, definite dal P.R.G.C. con apposita simbologia, è vietata ogni tipo di costruzione salvo gli impianti tecnologici, mobili o fissi, necessari per il funzionamento dell'opera cui si riferiscono gli oggetti del rispetto.

Sono tuttavia ammessi per gli edifici esistenti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

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

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.

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

- per gli impianti di depurazione: 100 m
- per le opere di presa degli acquedotti: 200 m

Le fasce di rispetto delle opere di presa degli acquedotti anche di nuova realizzazione, regolamentate dalle leggi 05.01.1994 n. 36 e D.Lgs. 11.05.1999 n. 152, 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.

All'interno della zona di rispetto, di profondità 200 m., delle opere di presa degli acquedotti 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 qualitative quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

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

c) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2009 individua le aree demaniali dei corsi d'acqua (Rio Bicogno, Rio Sarogna e Rio Campolungo).

Nelle fasce di rispetto di tali corsi d'acqua (m. 100), individuate nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000 ed in quelle di tutti gli altri rii e corsi d'acqua di proprietà pubblica e privata nonché fossi ed impluvi (profondità m. 10), 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 e collegate ai corsi d'acqua, previo parere dei competenti organi preposti.

I corsi d'acqua di proprietà pubblica, a qualsiasi titolo, dovranno avere una fascia di rispetto di 10 m a partire dalla sponda dell'alveo inciso, ai sensi dei disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica n. 523/1904.

Per i corsi d'acqua, di proprietà pubblica, non arginati è prevista una fascia di rispetto di m 100 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77.

Si evidenzia, altresì, sempre per i corsi d'acqua pubblici, la sussistenza delle fasce di rispetto, ex legge Galasso, di 150 m., regolamentate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004, riportate nelle Tavole di P.R.G.C.

Per i corsi d'acqua privati, riportati negli elaborati cartografici, nel rispetto dell'assetto geomorfologico-idraulico del territorio in esame, è prevista una fascia di rispetto non edificabile di 5 m a partire dalla sponda dell'alveo inciso.

Laddove i corsi d'acqua privati, come evidenziato nelle carte geomorfologica e di sintesi, sono interessati da dissesto di tipo lineare, è prevista una fascia di rispetto non edificabile di 10 m a partire dalla sponda dell'alveo inciso.

d) Impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni.

Per quanto riguarda l'installazione di impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni ed impianti tecnologici affini la variante strutturale al P.R.G.C. anno 2009 individua topograficamente con apposito simbolo la localizzazione di un impianto esistente. Le antenne possono essere posizionate su supporti a palo (sono vietati i tralicci), **la cui altezza deve essere calibrata in relazione alle singole esigenze tecnico-funzionali dell'impianto**, 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 costituenti l'impianto non potranno avere altezza superiore a m. 3,00 e dovranno rispettare, così come i supporti per le antenne, le distanze dai confini e dai cigli o confini stradali previsti per le nuove costruzioni, con caratteristiche e tinteggiature tali da inserirsi adeguatamente nel contesto in cui andranno a collocarsi. Ogni anno l'amministrazione, sulla base delle richieste avanzate dai diversi operatori, predisporrà un "piano per l'individuazione dei siti" in cui potrà avvenire l'installazione di tali impianti nel rispetto delle norme di cui al presente articolo.

I progetti di tali impianti dovranno essere verificati preventivamente, relativamente alla loro migliore ubicazione, che tenga conto dei possibili impatti visivi apprezzabili dall'intorno paesaggistico collinare di pregio, quale è il territorio comunale di Ricaldone, ricadendo in "core zone" Unesco.

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

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

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 o 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..

ART. 29 – AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE E PER DISCARICHE E REINTERRI

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

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

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

In riferimento al Progetto di candidatura UNESCO, ai sensi della DGR n. 87-13582 del 16.03.2010 e n. 32-287 del 5.7.2010 e successivo Documento approvato con D.D. del 20.7.2010, vengono riportati gli indirizzi normativi relativamente alla "Tutela dei sistemi geomorfologico e naturalistico e localizzazione di nuovi impianti".

- E' vietato aprire o ampliare impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, localizzare depositi di sostanze pericolose o di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17.08.1999 n. 334.
- E' vietata la localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo quali campi voltaici e centrali a biomasse.
- Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrato.

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

ART. 30 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' E FASCE DI RISPETTO

La viabilità provinciale presente sul territorio comunale è costituita dalla S.P. n. 233 “delle Rocche” nonché dalla S.P. n. 235 “Cassine-Quaranti” e dalla S.P. n. 236 “Ricaldone-Maranzana”.

Tali strade sono classificate dalla Provincia di Alessandria di tipo F) ai sensi del D.Lgs. 285/95 e s.m.i. e con D.G.P. n. 281/72735 del 27/05/2009.

La variante al P.R.G.C. anno 2009 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 individuato all'interno delle aree da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo, il tracciato viario può essere modificato purché le variazioni siano contenute all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate.

La variante di P.R.G.C. prevede la realizzazione di strade di servizio alle attrezzature ed alla residenza interne al perimetro dell'abitato, nonché la sistemazione ed allargamento di strade comunali e di strade secondarie di carattere locale di servizio alle attrezzature ed alla residenza.

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.

La variante di P.R.G.C. individua in cartografia il limite del Centro Abitato ai sensi del Nuovo Codice della strada e del suo Regolamento di attuazione.

Fasce di rispetto stradale

Per quanto riguarda le fasce di rispetto della viabilità provinciale per l'edificazione si applicano i seguenti articoli del D.P.R. 495/92: art. 26 “Fasce di rispetto fuori dai centri abitati”; art. 27 “Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati” e art. 28 “Fasce di rispetto nei centri abitati”.

In particolare risulta che per le edificazioni fuori dai centri abitati la fascia di rispetto stradale è di 20 m. per le strade di tipo F.

La distanza dai confini stradali da rispettare per le edificazioni nei centri abitati è definita per le diverse aree omogenee dagli artt. delle presenti Norme.

A protezione dei nastri e incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno delle aree urbanizzate ed urbanizzande definite dal P.R.G.C. con apposita simbologia, sono previste adeguate fasce di rispetto in conformità alle disposizioni del vigente Nuovo Codice della Strada e suo Regolamento di Attuazione e ai sensi del D.M. 01/04/68 n. 1404 per garantire la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di eventuali ulteriori allacciamenti, anche se non espressamente indicate nella cartografia allegata.

In tali aree è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, artigianale, commerciale o agricolo.

Sono unicamente ammessi percorsi pedonali o ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici ed eventuali recinzioni previo rilascio della prescritta autorizzazione da parte degli uffici competenti nel rispetto delle distanze dalle strade previsto dalla legislazione vigente.

Sono ammesse a titolo precario la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, pensiline di attesa dei mezzi pubblici di trasporto, cabine di alimentazione o trasformazione dell'energia elettrica o di riscaldamento delle rete urbana. Detti impianti non devono rispettare norme particolari di volume, altezza o dimensioni piano volumetriche bensì devono sottostare alla prescritta autorizzazione degli uffici competenti.

Per i fabbricati esistenti in dette aree sono ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ricostruzione;
- ampliamento.

In particolare gli interventi di ampliamento devono attuarsi dal lato opposto all'oggetto del rispetto.

Ai sensi del D.P.R. 16/12/1992 n. 495, per motivi di sicurezza della circolazione, le distanze minime dai cigli stradali sono:

- fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta e/o recinzioni, risultano fissate in:
3 metri per le strade di tipo F.
- all'interno dei centri abitati, per le strade di tipo F non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Nelle fasce di rispetto stradale, all'interno delle aree urbanizzate o urbanizzande, è inoltre consentita la costruzione 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.

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

Accessi

Senza preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario della strada non possono essere stabiliti nuovi accessi e nuove diramazioni.

Analogamente, senza preventiva autorizzazione, è vietata la trasformazione d'uso degli stessi. Qualora fosse necessario la realizzazione di nuovi accessi o la modifica di destinazione d'uso degli stessi, si dovrà procedere alla richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 22 del Codice della Strada.

Tale autorizzazione potrà essere rilasciata esclusivamente a condizione che sussistano i necessari parametri di sicurezza e visibilità così come definito dagli artt. 45 e 46 del Regolamento di attuazione del Codice della Strada, D.P.R. n. 495/1992.

I parametri di sicurezza dovranno essere verificati, da parte di Tecnico abilitato, con le modalità tecniche indicate dal D.M. 19.04.2006, con particolare riferimento all'art. 46 (triangolo di visibilità) ed in funzione dei flussi di traffico previsti in corrispondenza dell'accesso o dell'intersezione.

In particolare, in caso di utilizzo di accesso esistente con variazione della destinazione d'uso, si dovrà verificare l'attuabilità della variazione.

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

ART. 31 - AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

PREMESSA - In ogni caso va precisato che ogni intervento previsto sulle aree a standard, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico, integrate con le disposizioni cautelative di carattere geologico definite al Capo III- Prescrizioni geologiche delle presenti Norme di Attuazione, dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del P.G.R. 8.5.1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuova previsione, dalle Schede relative alle aree di nuovo impianto, contenenti le indagini geologico-tecniche.

La dotazione di aree per servizi afferenti la residenza per abitante, ai fini dell'osservanza dello standard minimo stabilito dalla Legge n. 56/77 è pari a mq. 18.

Queste aree comprendono:

- a) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) (Fc),
- b) Aree a verde per il gioco ed il riposo (Fv),
- c) Aree a verde per il gioco sportivo (Fs),
- d) Aree a parcheggio (P),
- e) Aree per percorsi pedonali di collegamento interno all'abitato (Fp).

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

- e) Aree cimiteriali (Fa).

La destinazione di tali aree e degli edifici in esse ricadenti, e' finalizzata alla erogazione di pubblici servizi.

Per qualsiasi intervento previsto in tali aree occorre far riferimento agli articoli 22, 33 e 44 contenenti disposizioni derivanti dalla normativa UNESCO.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici di cui sopra potrà essere pubblica o privata, ma dovrà essere assoggettata ad uso pubblico. La loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in seguito a stipula di convenzione ex art. 45 L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

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., e dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, nel rispetto degli art.li 35, 36, 37, 38, 39, 40 e 41 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 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.

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

- indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 1,00$ mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 50\%$;
- altezza massima della costruzione (escluse quelle per il culto): $H = m. 7,50$;
- altezza massima della costruzione destinata al culto: da definirsi in sede di permesso di costruire;
- distanza dal confine Dc : ml 5.00
ml 0.00 qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali sia possibile costruire in aderenza;
- distanza dalle strade Ds : ml 6.00 all'interno del centro abitato, ml. 10.00 al di fuori del centro abitato
- distanza dai fabbricati D : ml 10.00

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

b) 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, 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: $H = m. 3,50$;
- distanza dal confine D_c : ml 5.00
ml 0.00 qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali sia possibile costruire in aderenza;
- distanza dalle strade D_s : ml 6.00 all'interno del centro abitato, ml. 10.00 al di fuori del centro abitato
- distanza dai fabbricati D : ml 10.00

c) 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: $R_c = 25\%$;
- altezza massima della costruzione $H = m. 7,50$;
- distanza dal confine D_c : ml 5.00
ml 0.00 qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali sia possibile costruire in aderenza;
- distanza dalle strade D_s : ml 6.00 all'interno del centro abitato, ml. 10.00 al di fuori del centro abitato
- distanza dai fabbricati D : ml 10.00

d) AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO (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.

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.

Gli interventi dovranno essere realizzati mantenendo il massimo livello possibile di permeabilità dei suoli, mediante l'utilizzo di materiali e/o tecniche costruttive che limitino l'impermeabilizzazione dei suoli.

In particolare tutte le aree in oggetto devono essere progettate e realizzate con soluzioni tecniche tali da limitare l'apporto idrico in fognatura/tombinatura, garantendo un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche, prevedendo pavimentazioni drenanti mediante l'uso di elementi e materiali permeabili, quali idonei autobloccanti, asfalti porosi, e completati da fasce permeabili verdi con opportuna stratificazione in modo tale da aumentare la capacità drenante delle superfici localizzate in modo diffuso o concentrato sull'area in funzione del convogliamento dei drenaggi.

Il progetto dell'area belvedere (P13) prevista a lato della S.P. n. 235 in corrispondenza

dell'insediamento C2.2 dovrà essere approvato dalla Provincia di Alessandria e dovranno essere comunque verificate le distanze di visibilità dell'accesso ai sensi del punto 4.6 del D.M. 19/04/2006.

Per quanto concerne il parcheggio previsto in adiacenza all'area per servizi acquedotto sulla S.P. n. 235 (P15), considerata la mancanza di visibilità per la presenza di un edificio esistente e di una curva, potrà avere l'accesso esclusivamente sul lato dell'area dell'acquedotto, previa verifica dei triangoli di visibilità. Il progetto dovrà comunque essere approvato dalla Provincia di Alessandria.

e) AREE PER PERCORSI PEDONALI DI COLLEGAMENTO INTERNO ALL'ABITATO (Fp).

La Variante Strutturale individua vecchie mulattiere e percorsi militari che collegavano da nord a sud l'agglomerato di Ricaldone.

Le aree così individuate sono finalizzate al recupero di detti percorsi ad un uso pedonale o ciclabile, ricreando un anello viario, alternative alle strade esistenti trafficate, che colleghi il crinale che delimita a sud il concentrico con la zona di fondovalle a nord dell'abitato.

All'interno di detti percorsi vengono previste piccole aree di sosta.

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.

ART. 32 – AREE SPECIALI DI INTERESSE PUBBLICO

Tale previsione, che non rientra nel calcolo degli standards urbanistici, e' 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.

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

a) per sottostazioni elettriche 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 mezzera stradale non sia inferiore a m. 5,00;

c) centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione e 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 finestrate e m. 1,50 negli altri casi.

TITOLO IV – TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I - TIPI DI INTERVENTO

ART. 33 – NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E PER NUOVI INTERVENTI EDIFICATORI CON RIFERIMENTO ALLA NORMATIVA UNESCO

Il Comune di Ricaldone rientra nel Progetto di candidatura Unesco dei “Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato” e risultando il suo territorio interamente compreso nell’area di eccellenza “core zone n. 5: moscato, è soggetto al recepimento degli indirizzi normativi di cui alle DGR n. 87-13582 del 16.03.2010 e n. 32-287 del 5.7.2010 e correlata Determina Dirigenziale del 20.7.2010.

Gli interventi nelle aree esistenti e di nuovo impianto devono risultare in coerenza e continuità con le caratteristiche dell’architettura storica locale, interpretando le dinamiche contemporanee (anche dal punto di vista tecnologico) e facendo riferimento ad esempi locali contemporanei di qualità per incentivare la diffusione nella produzione edilizia ordinaria pratiche corrette del costruire in relazione ai contesti locali e alla sostenibilità, come suggerito dal documento “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti, buone pratiche per la pianificazione locale e per la progettazione edilizia” a cura della Regione Piemonte, approvato con D.G.R. 22.03.2010 n.30.

E’ 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 le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate; in alternativa alle coperture in cotto, potranno essere usati manti di copertura conformi a quanto disposto nelle singole aree omogenee.

Le facciate potranno essere in muratura di mattoni facciavista realizzate con elementi tradizionali in laterizio, evitando gli elementi dalla superficie lavorata; oppure in muratura intonacata realizzata con intonaco civile, evitando lavorazioni elaborate; i colori saranno quelli classici piemontesi (ocra, paglierino aragosta o simili) salvo casi di preesistenza di diversi elementi caratteristici; è consentito l’uso del calcestruzzo armato a vista eseguito a regola d’arte.

E’ fatto obbligo di ripristino delle facciate con la rimozione di rivestimenti realizzati con materiali non idonei nonché di piccole pensiline realizzate con materiali plastici inadeguati.

I canali di gronda e di pluviali saranno realizzati in lamiera verniciata oppure in rame, rispettivamente a sezione semicircolare e circolare.

Il disegno dei particolari costruttivi e decorativi dovrà essere semplice e dovrà riprendere le forme dell’architettura locale: le ringhiere dei balconi saranno in ferro a correnti verticali di sezione quadrata o tonda e correnti superiori e inferiori in ferro piatto.

I cornicioni a sporgere della copertura potranno essere in muratura con sagoma modanata, in legno con orditura a vista (passafuori), non sono ammessi cornicioni con rivestimento in perline in legno o plastica.

Sono ammesse inferriate in ferro di semplice fattura alle finestre.

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

Sono vietate recinzioni in manufatti di cemento.

Gli interventi in queste aree devono prevedere:

- l’uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali,
- la caratterizzazione dei nuovi elementi di involucro (sostituzione parziale o totale di coperture esistenti o facciate verticali, chiusura di logge o balconi) in rapporto alle condizioni di comfort termico, acustico e sonoro tra esterno e interno e come pareti attive per alloggiare impianti di risorse energetiche rinnovabili; **in particolare occorre rispettare la sostenibilità energetica degli edifici e in fase attuativa devono essere rispettati gli aspetti impiantistici e le soluzioni costruttive capaci di favorire le prestazioni dei nuovi edifici residenziali, con**

riferimento a quanto disciplinato dalla L.R. n. 13 del 28/05/2007 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia” e succ. disposizioni attuative.

Si raccomanda di seguire quanto previsto dalla GR nella seduta del 4.8.2009 relativamente:

- alla certificazione energetica degli edifici, approvata con D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009;
 - all’installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili;
 - all’aggiornamento dello Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e condizionamento (D.G.R. m. 98-1247 del 11.01.2007);
 - i requisiti minimi e le prescrizioni specifiche relative alle prestazioni energetiche degli involucri edilizi e degli impianti termici da installare in edifici nuovi o esistenti.
- il mantenimento della maggior superficie permeabile dell’area libera, **in particolar modo per le aree di pertinenza degli edifici e sulle aree adibite a parcheggi si sottolinea l’importanza di adottare scelte progettuali che mirino alla realizzazione di superfici permeabili in piena terra ed in percentuali adeguate, o con pavimentazioni permeabili e canali vegetati di infiltrazione, o con asfalti drenanti. Le scelte progettuali vanno di volta in volta valutate in relazione alla pertinenza con le caratteristiche identitarie del luogo, in modo tale da valorizzare il contesto di riferimento.**
- il rispetto di forme e tessiture dei tetti preesistenti, per favorire la percezione di continuità dell’insediamento, così come le partizioni delle facciate e l’ inserimento di eventuali spazi aperti coperti integrati nel corpo di fabbrica;
- 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.

In riferimento al Progetto di candidatura Unesco dei “Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato”, rientrando interamente il territorio di Ricaldone nella zona di eccellenza (core zone n. : moscato), occorre tenere conto degli indirizzi normativi di cui all’All. 3 della D.G.R. 16/03/2010 n. 87-13582 e alla D.G.R. n. 32-287 del 5.07.2010 e successivo Documento approvato con Determina Dirigenziale n. 460 del 20.7.2010.

Tali disposizioni prevedono:

- nelle fasce di rispetto di percorsi panoramici, luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio come belvedere, non sono consentiti interventi che impediscano la preesistente percezione visiva;
- privilegiare il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica per gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario che comportino sbancamenti e/o muri contro terra;
- promuovere l’interramento di nuove reti energetiche e di comunicazione;
- privilegiare l’uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali.

ART. 34 – NORME PARTICOLARI PER LE AREE E GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO/AMBIENTALE

Nelle aree di tipo A e B1, per garantire la tutela del tessuto storico, è dovuta la rigorosa osservanza delle seguenti prescrizioni, per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia esso soggetto a “Permesso di costruire”, a “Denuncia di inizio attività” oppure a “Segnalazione certificata di inizio attività”, compresi gli interventi per i quali non è richiesta alcuna comunicazione od autorizzazione comunale (manutenzione ordinaria).

Gli interventi edilizi di recupero delle preesistenze dovranno essere condotti utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale; gli interventi di nuova costruzione e anche le eventuali integrazioni completamenti relativi agli interventi di recupero, pur evitando forme pedestremente imitative, dovranno organicamente integrarsi nell’ambito circostante, con possibilità di ricorso con criterio anche a materiali e tecniche nuove, ma compatibili con le tradizioni locali.

Gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto dei caratteri ambientali consolidati e di quanto segue, purchè non in contrasto con il Regolamento Edilizio:

- la facciata potrà essere in muratura di mattoni facciavista realizzata con elementi tradizionali in laterizio, evitando gli elementi dalla superficie lavorata; oppure in muratura intonacata realizzata con intonaco civile, evitando lavorazioni elaborate; i colori saranno quelli classici piemontesi (ocra, paglierino aragosta o simili) salvo casi di preesistenza di diversi elementi caratteristici; è consentito limitatamente l’uso del calcestruzzo armato a vista;
- è fatto obbligo di adeguamento dei colori a quelli sopraindicati, del ripristino delle facciate con la rimozione di rivestimenti realizzati con materiali non idonei nonché di piccole pensiline realizzate con materiali plastici inadeguati;
- le coloriture esterne di intonaci, serramenti, ringhiere ed elementi architettonici dovranno essere campionate sul posto e concordate con il Tecnico comunale;
- non possono essere dipinti con stessa tonalità edifici attigui o giustapposti al fine di evitare monotomie cromatiche che possono alterare la leggibilità dei singoli fabbricati;
- lo zoccolo sarà in lastre di pietre a grandi dimensioni disposte verticalmente a lastra unica o ad intonaco di altezza inferiore a 1 metro con divieto di zoccolature a più corsi o ad opus incertum; non sono altresì ammessi rivestimenti tipo clinker, listelli in cotto, pietra o in altri materiali prefabbricati (plastiche, ecc.);
- i serramenti delle abitazioni (preferibilmente in legno, o in alluminio preverniciato o pvc per esigenze di rispondenza energetica) dovranno essere muniti di persiane alla piemontese o ante o persiane ripiegabili protette con vernici trasparenti o colorate, preferibilmente di verde o marrone scuro;
- le falde dei tetti devono risultare semplici nella loro concezione geometrica ed avere pendenze continue con inclinazione non superiore a 25°, senza brusche variazioni tese soltanto ad un maggiore recupero volumetrico del sottotetto. Le coperture saranno realizzate con manto di coppi utilizzando elementi tradizionali in laterizio, evitando gli elementi anticati; oppure con manto con elementi solari costituiti da pannelli per solare termico o fotovoltaico integrati nella copertura;
- i comignoli saranno in laterizio e i manti di copertura in coppi alla piemontese;
- le nuove aperture dovranno essere realizzate con cornici ed architravi semplicemente intonacate o in pietra naturale locale;
- i canali di gronda e di pluviali saranno realizzati in lamiera verniciata oppure in rame, rispettivamente a sezione semicircolare e circolare;
- il disegno dei particolari costruttivi e decorativi dovrà essere semplice e dovrà riprendere le forme dell’architettura locale: le ringhiere dei balconi saranno in ferro a correnti verticali di sezione quadrata o tonda e correnti superiori e inferiori in ferro piatto;
- i cornicioni a sporgere della copertura potranno essere in muratura con sagoma modanata, in legno con orditura a vista (passafuori), non sono ammessi cornicioni con rivestimento in perline in legno o plastica;
- sono ammesse inferriate in ferro di semplice fattura alle finestre;
- è fatto divieto di realizzare nuovi balconi su vie pubbliche, quelli nuovi rivolti su spazi privati dovranno essere realizzati in pietra su mensole di cls. o di pietra;
- le bucaure per gli esercizi commerciali (accessi e vetrine) non dovranno superare la misura massima di m. 2.50 di larghezza e m. 2.70 di altezza, sono vietate le insegne a bandiera;

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

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

presente articolo.

Gli interventi permessi sugli edifici ricadenti nelle aree di interesse ambientale devono essere progettati tenendo conto dei caratteri tipologici dell'insieme edilizio in cui gli edifici sono inseriti, con particolare riguardo alla conservazione e valorizzazione degli elementi di finitura caratteristici.

In generale per la tutela dei prospetti degli edifici si fa riferimento alle norme del Regolamento Edilizio e dell'eventuale 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 il più possibile nel rispetto degli elementi tipologici dell'edificio; la realizzazione delle autorimesse è vietata qualora comprometta elementi decorativi. Si specifica che i portoni di accesso alle autorimesse dovranno essere realizzati in legno verniciato, ad apertura tradizionale a battente; ove oggettivamente non realizzabile, sarà concessa l'installazione di portoni basculanti che dovranno garantire la stessa immagine e le stesse finiture.

Negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamenti, è fatto obbligo, nelle parti degli edifici in contatto con l'atmosfera esterna ed in quelle interne che presentano caratteristiche tipologiche di valore architettonico o filologico, di utilizzare materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature, le coperture, gli infissi e le finiture in genere, da indicarsi esplicitamente negli elaborati di progetto nel rispetto delle Norme del Regolamento Edilizio e del Piano del Colore se presente. 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' 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 sagoma rifinita sui tre lati a vista.

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

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. 21, 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. 35 – PARCHEGGI

Per gli edifici residenziali esistenti privi di autorimessa è consentita la costruzione di autorimesse nella misura di 1 mq. ogni 10 mc., con un'altezza utile non superiore a 2.50 m. rispettando indici e parametri previsti per ciascuna delle aree in cui ricadono.

CAPO II - VINCOLI DI INTERVENTO

ART. 36 – INGRESSI URBANI

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2009, nel rispetto di quanto previsto dal PTP approvato, individua **tre** Ingressi urbani definiti come “luoghi deputati a svolgere la funzione di porta della città”. Essi sono posizionati: il primo sulla strada provinciale Cassine-Quaranti n. 235 all'altezza del parcheggio del cimitero, il secondo è ubicato all'incrocio tra detta strada provinciale e la n. 233 “delle Rocche”, e **il terzo è situato lungo la S.P. n. 236 Ricaldone - Maranzana in loc. Madonna**; potranno essere realizzati mediante la formazione, nelle aree limitrofe alla zona evidenziata, di aree verdi sistemate con piantumazione di siepi, roseti, cespugli e seminazione 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, con idonea progettazione delle recinzioni.

ART. 37 – MARGINE DELLA CONFIGURAZIONE URBANA

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2009 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 confermato il margine della configurazione urbana individuato dal PTP, 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. 38 – 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 prevedono più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. è 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 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 così come modificata con D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006).

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. 39 – OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI.

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà dell'Amministrazione Provinciale sono subordinate al preventivo nulla-osta della Provincia per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale 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. 40 – 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 artt.30- 31 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

ART. 41 – AREE DI DISSESTO

Nelle aree soggette a dissesto o esondabili sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 47 e succ. delle presenti norme.

Ove ricorra il caso, nuove aree di dissesto vengono delimitate con Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

ART. 42 – 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.

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.

Le tavole della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2009 individuano e delimitano con apposita simbologia le aree del territorio del Comune di Ricaldone assoggettato al vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma dell'art. 134, lettera a) così come imposto dal Decreto Ministeriale 08.06.1973 (pubblicato sulla G.U. n. 250 del 27.09.1973) e modificato con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 15.11.2004 (pubblicato sulla G.U. n. 298 del 21.12.2004)

Tutti gli interventi ricadenti in dette aree 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 anche 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; anche queste aree sono individuate e delimitate con apposita simbologia nelle tavole della variante strutturale.

ART. 43 – PERCORSO STRADALE PANORAMICO E RELATIVA FASCIA DI PROTEZIONE

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2009 classifica come percorso stradale panoramico la Strada Provinciale n. 235 "Cassine – Quaranti", la n. 233 "delle Rocche", la str. Com. per S.Andrea e per Valguglioglio di Cassine (già individuate dal Piano Territoriale Provinciale); inoltre è stata individuata la str. Prov. n. 236 Ricaldone - Maranzana.

Nella cartografia di piano sono evidenziati i tracciati da tutelare e sono state indicate le fasce di protezione aventi profondità variabili dal ciglio stradale da un minimo di 20 a un massimo di 50 m. per parte.

All'interno della fascia di protezione, facendo salva la fascia di rispetto stradale prevista dal Nuovo Codice della Strada, gli interventi edificatori devono risultare correttamente inseriti per non compromettere la panoramicità del percorso.

L'edificato residenziale di nuova costruzione deve rispettare nella produzione ordinaria e corrente i caratteri tipici locali adottando corrette pratiche del costruire, senza ostacolare ricerche e sperimentazioni architettoniche di carattere innovativo da parte dei progettisti.

In riferimento al Progetto di candidatura UNESCO, ai sensi della DGR n. 87-13582 del 16.03.2010 e n. 32-287 del 5.7.2010 e successivo Documento approvato con D.D. del 20.7.2010, vengono riportati gli indirizzi normativi relativamente alla "Tutela degli elementi di valore estetico, percettivo e della visibilità" (belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico, strade panoramiche)

- Per le strade di costa e di crinale e dei tratti di fondovalle dai quali si può avere una panoramica sui profili collinari che sono considerate elementi di elevato interesse paesaggistico caratterizzanti l'area della candidatura UNESCO, occorre approfondire le azioni di tutela; pertanto nelle fasce di rispetto di tali strade sono vietate nelle aree agricole la realizzazione di nuovi edifici, la posa di costruzioni mobili e temporanee, la realizzazione di depositi, l'installazione di antenne. Il comune, caso per caso, potrà determinare un'ampiezza maggiore quando l'intervento possa, per dimensione, elevazione, colore, forma, materiali e collocazione incidere negativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità del circostante paesaggio.
- Sono fatti salvi gli interventi previsti dai disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.
 - 1.11.3 Ripristino delle alterazioni – Occorre incentivare il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, favorendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche.
 - 1.11.4 Modifiche alla trama del paesaggio agrario – Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario, quali la sistemazione e/o l'ampliamento della viabilità esistente, la realizzazione di nuova viabilità o di parcheggi, che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati, solo se necessari, facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica.
 - 1.11.5 Viabilità a uso agricolo – E' ammessa la realizzazione di nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli per una larghezza massima di 3 mt; sono ammesse deroghe fino a 5 mt. solo nei casi in cui sia documentata la necessità per motivi di conduzione dei terreni agricoli utilizzare tali strade per il passaggio di mezzi agricoli di maggiori dimensioni.
 - 1.11.6 Edifici ed aree a forte impatto visivo – Per gli eventuali edifici e le aree a forte impatto visivo per i quali è necessario prevedere la riqualificazione, gli interventi su tali edifici e aree devono essere assoggettati a progettazione unitaria che ponga particolare attenzione a dimensione, colore e forma, regolamentazione delle insegne pubblicitarie e il controllo dell'inquinamento luminoso.

ART. 44 – CANDIDATURA UNESCO

Il Comune di Ricaldone rientra nel Progetto di candidatura Unesco dei “Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato” e risultando il suo territorio interamente compreso nell’area di eccellenza “core zone n. 5: moscato, è soggetto al recepimento degli indirizzi normativi di cui alle DGR n. 87-13582 del 16.03.2010 e n. 32-287 del 5.7.2010 e successivo Documento approvato con Determina Dirigenziale del 20.7.2010.

Le disposizioni normative di cui **all’All.3 della DGR n. 87-13582 del 16.03.2010**, distinte in Direttive e Prescrizioni, sono volte ad armonizzare la normativa degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica all’interno delle zone di eccellenza, evitando che vengano alterati i valori sottesi alla candidatura e garantire che vi sia omogeneità nelle norme di tutela.

Tali disposizioni prevedono sinteticamente:

- la salvaguardia del valore paesaggistico del territorio agricolo;
- miglioramento della qualità complessiva del contesto fisico e funzionale degli insediamenti;
- la salvaguardia del sistema storico territoriale a vigneto e relativi manufatti e strutture caratterizzanti i sistemi insediativi tradizionali connessi;
- il rafforzamento del ruolo dei centri storici legati alla cultura del vino nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle specificità dei territori;
- la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e urbanistico, e rifunzionalizzazione degli itinerari storici;
- il contenimento delle tendenze trasformatrici che minacciano i paesaggi ancora dotati di un’identità ancora riconoscibile e conservazione delle biodiversità degli habitat e delle specie.

Che si possono configurare applicativamente:

- nelle fasce di rispetto di percorsi panoramici, luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio come belvedere non sono consentiti interventi che impediscano la preesistente percezione visiva;
- mantenere la trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato;
- privilegiare il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica per gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario che comportino sbancamenti e/o muri contro terra;
- promuovere l’interramento di nuove reti energetiche e di comunicazione;
- conservazione lungo i corsi d’acqua delle specie vegetali autoctone che contornano rii, scarpate a forte pendenza. Eventuali interventi vanno realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica.

I nuovi interventi edilizi previsti nelle aree in continuità e a ridosso delle zone già edificate e urbanizzate e negli insediamenti rurali dovranno essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale. Gli elaborati progettuali dovranno riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/12/2005.

Il Documento approvato con Determina Dirigenziale del 20.7.2010 conferma gli indirizzi normativi allegati alla DGR 16/3/2010 e sottolinea la necessità di prevedere, relativamente alla qualità delle costruzioni, indicazioni costruttive tipologiche e di uso dei materiali atte a garantire che non vengano alterati i valori paesaggistici delle aree di eccellenza (core zone).

A tal fine vengono richiamate le indicazioni fornite dalla suddetta determinazione regionale, inserendole per quanto di competenza, nelle norme per le varie aree omogenee (aree residenziali, aree rurali, ecc.).

ART. 45 – AREE DEL BIOTOPO (SIR) IT1 180018 – BOSCO DELLE SORTI

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2009 tutela il biotopo individuato nelle tavole di piano.

Quest’area mantiene le sue caratteristiche naturalistiche, connesse alle bellezze ambientali che contiene, è completamente boscata, inidonea a qualsiasi forma di insediamento residenziale.

Rientra interamente all’interno del Biotopo IT 1 180018 con la denominazione “Zona **naturale** di salvaguardia del Bosco delle Sorti – La Communa”, istituito ai sensi **dell’art. 52bis L.R. 19/2009 “Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità” così come modificata dall’art. 27 della L.R. n.16/2011**, nell’isola amministrativa di Ricaldone ubicata nel territorio di Maranzana.

Il Sito è molto più esteso e comprende anche territori in Comune di Alice B.C., Cassine, Bruno, Maranzana e Mombaruzzo, è prevalentemente costituito da un ambiente collinare a vocazione viticola. L’obiettivo della tutela è **la particolare attenzione alle attività economiche tradizionali legate all’utilizzo eco-sostenibile delle risorse** e la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, e alla flora e fauna selvatiche presenti.

Quest'area è estremamente rappresentativa proprio per le sue forti caratteristiche e peculiarità naturalistiche e paesaggistiche. Il motivo della tutela è dovuto al fatto che costituisce una delle zone più settentrionali dell'areale mediterraneo oceanico di Erica arborea, una pianta utilizzata per fare scope e pipe.

La vegetazione è costituita da boschi a prevalenza di roverella abbinata al cerro nelle zone di crinale e nelle esposizioni più calde; nelle esposizioni più fresche prevalgono la rovere e il castagno accompagnati talvolta dalla farnia in prossimità degli impluvi. Il governo a ceduo ha modificato la struttura della vegetazione attuale, che per composizione specifica può considerarsi molto vicina alla vegetazione potenziale caratteristica di tale area.

La copertura boscata si è discretamente mantenuta in corrispondenza dell'area anticamente occupata dal Bosco delle Sorti (circa 300 ha) dove ricade la porzione del Comune di Ricaldone. Le formazioni boscate sono inframezzate in modo discontinuo da vigneti, seminativi e prati stabili.

L'ambito in questione è caratterizzato da un ambiente collinare prevalentemente a bosco in una zona di transizione fra la pianura alluvionale e le pendici che salgono gradatamente verso la fascia appenninica, costituite da alluvioni antiche e da formazioni sedimentarie.

Dal punto di vista floristico è da segnalare la presenza di alcune specie di Orchidacee protette dalla legislazione regionale come Orchis morio, Orchis sambucina, Platanthera chlorantha.

Caratterizzano il sottobosco quattro specie di ginestre: Cytisus scoparsi, Genista germanica, abbastanza comuni e tipiche della brughiera, Cytisus villosus, specie stenomediterranea qui al limite del suo areale, e Genista cinerea, presente solo in Piemonte e Liguria nella fascia compresa tra l'Appennino Ligure e le Alpi Marittime. Di rilevante interesse è la presenza di Erica arborea al limite settentrionale del suo areale, il cui mantenimento è legato alla pratica delle ceduazioni.

I mammiferi più frequentemente osservati sono: cinghiale, volpe, lepre europea, faina, tasso, riccio, scoiattolo, ghio, toporagno e alcune specie di chirotteri.

Per l'avifauna sono segnalati il picchio rosso, il picchio verde, la civetta, il gufo, la poiana e alcune specie di interesse venatorio quali il fagiano, la starna, la quaglia, il germano reale.

All'interno dell'area è peraltro presente un'Azienda Faunistico-Venatoria.

Dal punto di vista geologico i depositi terziari interessano il settore settentrionale dell'isola amministrativa del Comune, lungo la dorsale collinare che separa la valle del Rio Cervino dal Rio Verzenasco; mentre lungo il lembo orientale dell'isola territoriale affiorano i termini più antichi dei depositi quaternari.

Il suolo è uno degli elementi fisici più importanti per le attività umane; sul suolo infatti l'uomo edifica le proprie abitazioni e sviluppa attività produttive quali l'allevamento e l'agricoltura. Da ciò consegue però che le attività umane rappresentano un'importante fonte di pressione legate ad azioni che vanno ad alterare la morfologia e lo stato chimico del territorio con conseguenze negative sull'ambiente. Nella zona del Comune in questione, che ricade sul collinare, la densità abitativa è pressoché nulla, così come altri carichi antropici e ne consegue, anche per la situazione di forte naturalità e isolamento, una buona qualità del suolo e del sottosuolo, dovuta anche alla bassa pressione agricola.

I Comuni interessati, attraverso l'assemblea dei Sindaci, esercitano le funzioni di direzione e di amministrazione. La legge prevede inoltre alcuni divieti a tutela della zona di salvaguardia (aprire e coltivare cave, discariche, costruire nuove strade e ampliare le esistenti se non in funzione della fruibilità dell'area protetta, ecc.) mentre la vigilanza sull'area è affidata agli organi di polizia locale competenti.

ART. 46 – AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO

Sono le aree classificate, nello studio geologico – Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del P.A.I., come aree IIIb.

In queste aree gli interventi sono subordinati alle prescrizioni contenute nel successivo art. 47 e succ.

ART. 47 – NORMATIVA PER LA FORMAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO

Il Piano di Recupero e' possibile attuarlo per i fabbricati non di pregio in precarie condizioni di stabilità e/o degradati mantenendo la volumetria esistente.

I "piani di recupero", ricadenti nel centro storico, dovranno essere obbligatoriamente sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91bis della stessa L.U.R.

E' ammesso inoltre l'intervento sugli edifici esistenti per migliorare le caratteristiche distributive e di dotazione dei servizi igienici.

L'edificazione deve mantenere le caratteristiche delle cortine edilizie tradizionali.

Gli allineamenti sui fronti stradali e le tipologie delle facciate esterne devono rispettare la situazione preesistente.

L'altezza di gronda non può superare i due piani fuori terra e comunque complessivamente i mt. 7,50 eccetto che per gli edifici di altezza superiore per i quali viene mantenuta.

Eventuali trasferimenti di volumetria potranno avvenire o come completamento di quelli presenti sul fronte stradale (es. ampliamento della manica o sopraelevazione) o come completamento in altezza di edifici preesistenti, non sul filo strada, ma con caratteristiche tipologiche ed ambientali proprie del centro storico.

Il recupero deve inoltre tendere all'eliminazione di elementi deturpanti, delle superfetazioni, dei bassi fabbricati e delle tettoie incompatibili con la situazione ambientale.

I porticati non più utilizzati a fini agricoli ridestinati, previa ristrutturazione, a magazzino attrezzi o rimessa auto, dovranno essere dotati di portoni o cancelli di fattura non contrastante con la tipologia degli edifici in cui si inseriscono.

Le distanze tra i fabbricati saranno quelle esistenti purché non in contrasto con le normative vigenti.

Le forme, le aperture degli edifici e le recinzioni sul fronte stradale dovranno rispettare le dimensioni e le caratteristiche tradizionali.

CAPO III – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.

ART. 48 – PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

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

Questo elaborato rappresenta la sintesi delle informazioni geologiche acquisite sul territorio mediante rilievi sul terreno, fotointerpretazione analisi dei dati storici relativi agli eventi alluvionali e alle modificazioni antropiche, conformemente a quanto disposto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7 LAP del 6.05.1996.

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

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

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

CLASSE I

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

CLASSE II

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

CLASSE III (INDIFFERENZIATA)

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

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

CLASSE III A

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

CLASSE III B)

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

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

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

Per una corretta interpretazione della zonazione è opportuno riprendere le definizioni di rischio geologico e di pericolosità (C.P.G.R. n. 7/LAP/96):

1.1 Concetto di rischio geologico (da GOVI M. in Banca dati Geologica pp. 17-18).

"Secondo la più recente letteratura internazionale (Tung & Mays 1981, U.S. Geol. Survey 1982, Proje Dut 1983, Cancelli 1983, Haymes 1984, Varnes 1984, Hartlen & Viberg 1988, Einstein 1988), il rischio geologico è definito dalla probabilità che un determinato evento naturale si verifichi, incidendo sull'ambiente fisico in modo tale da recare danno all'uomo ed alle sue attività.

La valutazione in termini probabilistici dell'instabilità potenziale, indipendentemente dalla presenza antropica, definisce invece il grado di pericolosità di una certa area in funzione della tipologia, della quantità e della frequenza dei processi che vi si possono innescare.

La pericolosità, dunque, si traduce in rischio non appena gli effetti dei fenomeni naturali implicano un costo socio - economico da valutarsi in relazione all'indice di valore attribuibile a ciascuna unità territoriale. Tale misura di valore socio - economico integra i parametri indicatori dei processi naturali nella determinazione dei diversi livelli di rischio."

In sintesi il rischio deriva dalla seguente equazione:

$$R = H \times (V \times E)$$

intendendo per:

H (PERICOLOSITA') la possibilità probabilistica che in una zona possa verificarsi un certo evento dannoso di una data intensità all'interno di un determinato intervallo di tempo, in considerazioni di caratteristiche fisiche predisponenti.

Il grado di pericolosità è, conseguentemente determinabile in funzione della natura e dell'intensità che può raggiungere un possibile evento.

V (VULNERABILITA') l'attitudine di un determinato insieme antropico o naturale (popolazione, contesto urbano, attività economiche, ambiente naturale) a sopportare gli effetti di un evento calamitoso in relazione alla sua intensità.

E (VALORE ESPOSTO) riguarda l'elemento che deve sopportare l'evento ad es. numero di presenze umane, valore socio-economico connesso all'attività antropica (aree residenziali, impianti produttivi, servizi, ecc.) o legato alla presenza di risorse naturali (sistemi acquiferi, suoli, coperture vegetali, coperture agricole, ecc.) utilizzate o utilizzabili dall'uomo che risultano esposte ad un determinato evento calamitoso.

La pericolosità (H) diventa pertanto un elemento caratterizzante del territorio, che l'uomo deve conoscere e in rapporto alla quale deve confrontarsi in modo sinergico.

A condizioni di pericolosità intrinseche di natura geomorfologica, che prescindono da valutazioni di tipo probabilistico (recepite dalla L.R. 56/77 art. 13 e 30), si aggiunge una pericolosità geomorfologica indotta dall'uomo sul territorio.

L'uomo, la cui presenza costituisce un evento recente in relazione alla configurazione fisico-geologica del territorio, ha inciso in modo determinante su tutti i sistemi geomorfologici tanto che è diventato uno dei principali agenti geomorfici in grado di modificare il rilievo e l'idrografia, in modo spesso più incisivo, diffuso e rapido di quanto lo siano i fenomeni naturali.

Queste considerazioni contenute nella più recente letteratura internazionale (F.A.O., U.S. Geological Survey, U.N.E.S.C.O., J. Tricart e A. Cailleux) trovano riscontro anche nel territorio in esame.

ART. 49 – PROPOSTA DI AREE R.M.E. PRESSO IL CONCENTRICO

Il concentrico comprende il nucleo antico, adagiato alla sommità ed alla base della "rocca" e la fascia inferiore del versante posto immediatamente a S dove sono presenti il Municipio e il Teatro Umberto I.

Morfologicamente la zona è caratterizzata dal margine della dorsale collinare monoclinale che costituisce il fianco orografico destro della valle cataclinale del Rio Bicogno, geologicamente interessata da depositi messiniani di delta conoide costituiti da peliti, sabbie addensate, arenarie e da subordinati conglomerati con matrice prevalentemente arenaceo-pelitica in facies di debris-flow (Formazione dei Conglomerati di Cassano Spinola).

La varietà dei litotipi presenti e le condizioni strutturali dell'area determinano differenti condizioni di acclività, rispettivamente moderata lungo il fondovalle cataclinale, decisamente accentuata, a tratti sub-verticale, in corrispondenza della testata della monoclinale del centro storico (la rocca), con formazione di vallette secondarie variamente incise a luogo interessate da processi gravitativi con meccanismi prevalentemente da scivolamento, e crollo.

In particolare sussistono condizioni di pericolosità da crollo per la presenza dei depositi pelitico arenacei in condizioni di incipiente diagenesi del settore SW della rocca, dove risultano le condizioni di maggiore acclività, mentre sono presenti meccanismi di soil slip con evoluzione a colata e frane di scivolamento di neoformazione lungo il margine N-NE per la presenza di coperture poco coesive su versante sensibilmente acclive.

Quest'ultima zona è storicamente nota per fenomeni di dissesto coinvolgente il margine del nucleo storico superiore con una toponomastica "Barbacani" alla via sottostante che ricorda gli antichi interventi di consolidamento del centro storico.

Di queste opere sono osservabili solo i resti di un contrafforte su versante in muratura mista che costituiva probabilmente il piede dell'antica cinta muraria.

Le evidenti condizioni di pericolosità geomorfologica del centro abitato inducono alla proposta di perimetrazione di n. 2 aree RME (rischio molto elevato) che ai sensi della C.P.G. R n. 7 LAP vengono perimetrate in Classe IIIb (nn. 2 – 3).

La proposta RME relativa all'area IIIb n. 2 attiene al nucleo antico della Rocca e Via Barbacani dove la elevata pericolosità geomorfologica deriva dall'accentuata acclività del versante, dalle scadenti caratteristiche geotecniche unitamente alla sfavorevole giacitura degli strati posti a franapoggio con angolo minore del pendio.

La zona è stata interessata anche recentemente da ricorrenti frane da crollo e di scivolamento, con meccanismi che si sviluppano a causa dell'avanzato stadio di alterazione delle coperture e del substrato associati a fenomeni di precipitazione intense.

Lo stato del dissesto tende ad accentuarsi sia in frequenza che estensione con il sopraggiungere di soglie di precipitazione cumulata variabili localmente in funzione della natura dei materiali coinvolti, dell'acclività e dell'esposizione dei versanti.

Il dissesto si manifesta inizialmente come un cedimento del suolo che successivamente evolve in un tempo abbastanza breve (da poche ore a qualche giorno, in funzione delle precipitazioni, dimensioni, acclività, contesto geomorfologico e natura litotecnica dei terreni) in un crollo del terreno, il fenomeno comprende la caduta libera associata a salti, rimbalzi e rotolamento di frammenti di roccia e terreno sciolto con colamento e fluidificazione delle coperture.

La velocità nella fase parossistica è anche molto elevata (tra 2-9 m. sec. Govi ed alt. 1985), tale da rendere molto pericoloso il fenomeno per edificio e infrastrutture poste immediatamente a valle.

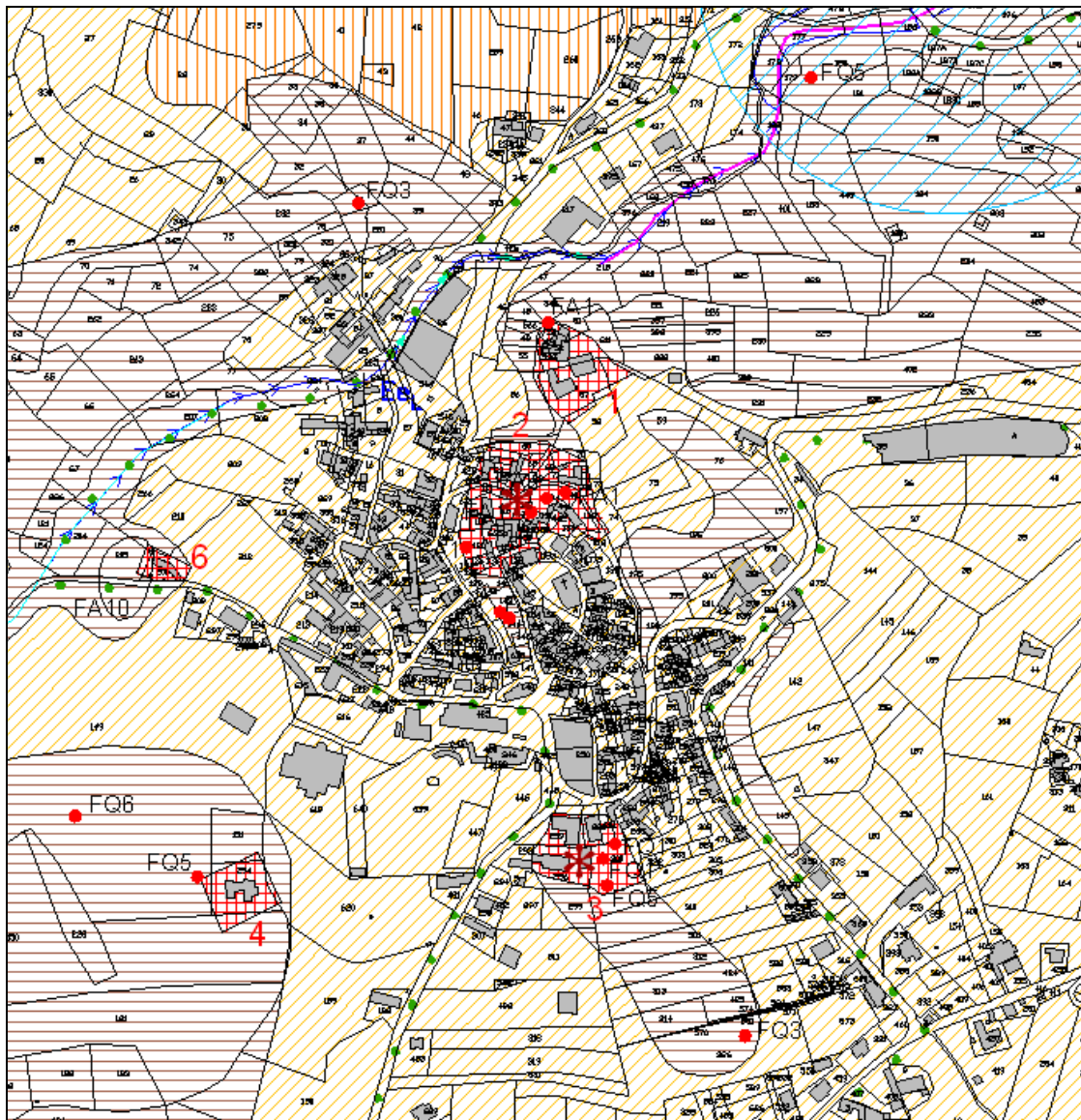
La proposta RME relativa all'area IIIb n. 3 attiene alla zona di Via Roma tra la sede Municipale ed il vecchio Teatro Umberto I che comprende la parte terminale della valletta tra la Castagneta e via S. Sebastiano dove la pericolosità deriva principalmente dalle limitazioni nel drenaggio naturale delle acque conseguente alle edificazioni del nucleo abitato in particolare del Municipio, del Teatro Umberto I e delle abitazioni poste a tergo.

Originariamente il drenaggio era assicurato da una galleria drenante, il cui imbocco è ancora visibile alle base del muro di sostegno a tergo del Teatro, che collegava un pozzo di drenaggio posto a monte dove venivano convogliate le acque di ruscellamento della valletta per essere trasferite direttamente nella rete fognaria del concentrico.

A seguito dell'evento alluvionale del 1977 la galleria drenante ha avuto inizialmente dei cedimenti e negli anni successivi progressivi crolli che ne hanno compromesso la funzionalità.

Tale condizione determina elevata criticità per il muro di sostegno e serie problematiche di stabilità per tutto il terrapieno a tergo del muro e per gli edificio posti a valle ed a monte dello stesso, rendendo necessari e ormai urgenti interventi di sistemazione delle opere di drenaggio e di sostegno.

Recentemente sono stati osservati incrementi nelle fessurazioni del muro di sostegno che hanno causato anche lesioni ad alcuni edifici ad esso addossati e evidenze di cedimenti del terreno a monte che necessitano di urgenti interventi di consolidamento e drenaggio a tutela della pubblica incolumità.



Stralcio cartografico Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologica – zona del concentrico

ART. 50 – PRESCRIZIONI OPERATIVE PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL P.R.G.C. NELLE VARIE PARTI DEL TERRITORIO IN RAPPORTO ALLE CLASSI D'IDONEITA' D'USO E ALLE CONDIZIONI DI DISSESTO

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

Le presenti norme vengono suddivise in:

- A) Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologica
- B) Limitazioni d'uso derivanti dalle condizioni di dissesto
- C) Norme per la tutela idrogeologica
- D) Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle classi IIIb individuate in Tav. 7

ART. 51 – NORME PER GLI INTERVENTI NELL'AMBITO DELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA

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

A) INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE I

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

B) INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE II

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C) INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE III

La Classe III comprende settori prevalentemente ineditati o con presenza di isolati edifici (non differenziati cartograficamente) dove per le condizioni di elevata pericolosità geomorfologica, ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP, sono necessari ulteriori studi di dettaglio mirati (con il supporto di indagini geognostiche, geotecniche, monitoraggi, ecc.) per individuare situazioni locali a minore pericolosità potenzialmente riconducibili alla Classe II.

In assenza di ridefinizione a scala di maggiore dettaglio (1:5.000 – 1:2.000) che può essere rinviata a future revisioni del piano o varianti strutturali, a livello normativo per la Classe III valgono le considerazioni di cui alla Classe IIIa.

D) INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE IIIA

Non sono ammesse nuove edificazioni residenziali e/o produttive; per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o quiescente (art. 9 N.d.A. P.A.I.), sono ammessi ampliamenti funzionali e ristrutturazione (a, b, c, d, Art. 13 L.R. 56/77 s.m.i.)

Tali interventi sono condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, validati dall'Amministrazione Comunale. In assenza di interventi di minimizzazione della pericolosità non sono, altresì, consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del carico antropico (nuove unità abitative). Nel caso di modesti interventi è ammesso il cambio di destinazione d'uso solo a seguito di indagini puntuali che individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare per la riduzione del rischio.

In riferimento alle attività agricole, ad esclusione delle aree ricadenti in ambiti esondabili o in fascia di rispetto di corsi d'acqua, e di quelle ricadenti in ambiti di dissesti attivi l.s. o di processi distruttivi torrentizi o di conoide, o interessati da dissesto incipiente, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili con minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche, geognostiche dirette di dettaglio in ottemperanza al D.M. 11.03.88.

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

La concessione o autorizzazione edilizia potrà essere rilasciata solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere di minimizzazione della pericolosità.

Per le abitazioni isolate, ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, è consentita la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In questi casi le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

La realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali, non altrimenti localizzabili, e la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, non altrimenti localizzabili, saranno consentiti previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art.31 della L.R. 56/77.

E) INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE IIIB

La Classe III b identifica porzioni di territorio edificate ed aree intercluse interessate da condizioni di elevata pericolosità, dove gli interventi di sistemazione dell'edificato esistente devono essere affrontati mediante opere di riassetto territoriale.

In assenza di tali interventi sono ammesse solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico; non sono ammesse nuove edificazioni residenziali e/o produttive; per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, è ammessa la realizzazione di ampliamenti funzionali e ristrutturazione.

Tali interventi sono condizionati all'esecuzione di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

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

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

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

La concessione o autorizzazione edilizia potrà essere rilasciata solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 52 – LIMITAZIONI D'USO DERIVANTI DALLE ATTUALI CONDIZIONI DI DISSESTO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO

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

frane:

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

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

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

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

Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,

Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,

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

A) FRANE – INTERVENTI AMMESSI

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

gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;

gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;

le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;

la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

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

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5/08/1978, 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, purché 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. 5/02/1997 n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Nelle aree Fs compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24/02/1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

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

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11/12/2000, 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. 5/08/1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5/02/1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

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

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, 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 all'art. 19 bis.

Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24/02/1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11.03.88, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

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

ART. 53 - NORMA PER LA TUTELA IDROGEOLOGICA

A) FASCE DI RISPETTO DEI RII

Nelle aree poste lungo l'intero reticolo idrografico, già perimetrato in classe IIIa in Tav.7, ricadenti in condizioni di elevata pericolosità areale e/o lineare, e comunque per una fascia non inferiore a 10 m. (art. 96 comma f R.D. n. 523 del 25/7/1904), è vietato ogni nuovo intervento edilizio.

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

B) LIMITI ALLE PORTATE SCARICATE DALLE RETI DI DRENAGGIO ARTIFICIALI

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

C) INTERVENTI DI MANUTENZIONE IDRAULICA E IDROGEOLOGICA

Gli interventi di manutenzione del territorio fluviale e delle opere devono tutelare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardare e ricostituire la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie autoctone e la qualità ambientale e paesaggistica del territorio, tenendo conto anche delle risultanze della Carta della natura di cui all'art. 3, comma 3, della L. 16/12/1991, n. 394: "Legge quadro sulle aree protette". Gli interventi devono essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali, fatto salvo il rispetto delle esigenze di officiosità idraulica.

Gli interventi di manutenzione idraulica che comportano l'asportazione di materiale litoide dagli alvei devono essere conformi alla "Direttiva in materia di attività estrattive nelle aree fluviali del bacino del fiume Po" approvata con D.P.C.M. 24/07/98.

In riferimento al Progetto di candidatura UNESCO, ai sensi della DGR n. 87-13582 del 16.03.2010 e n. 32-287 del 5.7.2010 e successivo Documento approvato con D.D. del 20.7.2010, vengono riportati gli indirizzi normativi relativamente alla "Tutela del sistema idrografico":

- **Qualsiasi intervento che si renda necessario sul sistema idrografico deve essere effettuato attraverso l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;**
- **qualsiasi intervento che interferisca con le specie vegetali autoctone che si trovano lungo i corsi d'acqua, quali rii, scarpate, sorgenti, torrenti e zone umide deve perseguirne il mantenimento e la tutela.**

C.1 - AMBITI SOGGETTI A RISTAGNO DI ACQUE METEORICHE

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

D) OPERE DI ATTRAVERSAMENTO

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

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

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

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

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

E) COMPATIBILITÀ DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE

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

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

ART. 54 – NORME PER LE AREE PROPOSTE RME

Le aree a rischio idrogeologico molto elevato sono state individuate sulla base della valutazione dei fenomeni di dissesto idrogeologico, della relativa pericolosità e del danno temibile. Esse tengono conto sia delle condizioni di rischio attuale sia delle condizioni di rischio potenziale.

In tali aree, in accordo con l'art. 49 delle NTA PAI, dovranno essere predisposti dei sistemi di monitoraggio finalizzati ad una puntuale definizione e valutazione della pericolosità dei fenomeni di dissesto, all'individuazione dei precursori di evento e dei livelli di allerta al fine della predisposizione dei piani di emergenza, di cui all'art. 1, comma 4, della L. 267/1998, alla verifica dell'efficacia e dell'efficienza delle opere eventualmente realizzate.

All'interno delle aree in assenza di interventi di sistemazione sono esclusivamente consentiti:

gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L. 5/08/1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;

le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;

gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;

gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;

gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni;

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.

Per gli edifici ricadenti nelle aree già gravemente compromesse nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli temporanei volti alla tutela della pubblica incolumità.

Tali norme saranno in vigore fino alla realizzazione e al collaudo di tutte le opere necessarie per la mitigazione del rischio.

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

	Aree esterne alle perimetrazioni di dissesto	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto a pericolosità medio-moderata (Fs – Em)	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (Fg – Eb)	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto a molto elevata (Fa – Ee)
I	a-b-c-d-e-f-g D.M. 11.03.88 (*)	----		
II	a-b-c-d-e-f-g prescrizioni geologiche			
IIIa-III non differenziata (edifici isolati)	a-b-c-d	a-b-c-	a	
	Ammessi anche modesti ampliamenti e completamenti (suffragati da idonei studi geologici di fattibilità), nonché limitati incrementi del carico antropico, solo se strettamente legati alla attività agricola e se in assenza di alternative praticabili: non è in ogni caso ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.	Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o pertinenze, ancorché rurali; non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.		
IIIb	a-b-c-d	a-b-c	a	
	Senza opere di riassetto territoriale			
	Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o pertinenze, ancorché rurali; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.			
IIIb	a-b-c-d-e-f (vedi tabelle specifiche paragrafo 13.5)	a-b-c (vedi tabelle specifiche paragrafo 13.5)	a-b-c (vedi tabelle specifiche paragrafo 13.5)	
	Con opere di riassetto territoriale (e minimizzazione del rischio)	Con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto	Da valutare caso per caso la possibilità di d-e-f con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto	Non ammessi incrementi di carico antropico e la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; in ogni caso necessaria manutenzione delle opere di riassetto.
IIIc	Provvedimenti L.445 del 9/7/1908			

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

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

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

Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle classi IIIb individuate in Tav. 7

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

AREE IIIb	IDENTIFICAZIONE AREA IIIb	CARATTERI MORFOLOGICI	INDAGINI DI PROGETTO	TIPOLOGIE DI INTERVENTI DI RIASETTO PREVEDIBILI	INTERVENTI VIETATI E/O PRESCRIZIONI
1	Margine concentrico, Loc. Roccacicala.	Area di versante, acclive, al margine di un dissesto da crollo attivo	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, monitoraggio geotecnico e verifiche di stabilità del versante	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, consolidamenti e sottofondazioni, opere di sostegno.	A seguito della realizzazione degli interventi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Sono esclusivamente consentiti: - gli interventi di demolizione senza ricostruzione; - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume. - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso, - la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il carico; - gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29/10/99 n. 490 e s.m.i., nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti; - gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico presente e per il monitoraggio dei fenomeni.
2	Loc. Concentrico, via Umberto I (proposta RME).	Area molto acclive, interessata da processi di crollo attivo	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini e monitoraggio finalizzati ad una puntuale definizione e valutazione dei fenomeni di dissesto, verifica delle condizioni di stabilità del versante.	Interventi volti a mitigare la pericolosità dell'area: opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti dell'erosione e dei franamenti superficiali.	Sono esclusivamente consentiti: - gli interventi di demolizione senza ricostruzione; - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume; - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello
3	Loc. Concentrico, via Roma (proposta RME).	Area di versante mediamente acclive in fronte a una valle chiusa di origine antropica.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini e monitoraggio finalizzati ad una puntuale definizione e valutazione dei fenomeni di dissesto, verifica delle condizioni di stabilità del versante.	Interventi volti a mitigare la pericolosità dell'area: opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti dell'erosione e dei	Sono esclusivamente consentiti: - gli interventi di demolizione senza ricostruzione; - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume; - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello

				frammenti superficiali.	stesso: - la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il carico; - gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29/10/99 n. 490 e s.m.i., nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti; - gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico presente e per il monitoraggio dei fenomeni.
4	Loc. Castagneta	Area di versante mediamente accive	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, monitoraggio geotecnico e verifiche di stabilità del versante	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, opere di sostegno.	A seguito della realizzazione degli interventi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia.
5	Loc. C.na del Cristo	Area di versante, accive, al margine di un dissesto rotazionale attivo	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, monitoraggio geotecnico e verifiche di stabilità del versante	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, consolidamenti e sottofondazioni, opere di sostegno	A seguito della realizzazione degli interventi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
6	Margine NW del concentrico	Area di versante, mediamente accive, al margine di un dissesto di tipo composito attivo	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, monitoraggio geotecnico e verifiche di stabilità del versante	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, consolidamenti e sottofondazioni, opere di sostegno.	A seguito della realizzazione degli interventi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

ART. 55 – PRESCRIZIONI PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Considerato che il Comune risulta classificato in zona sismica 3, in sede di rilascio dei Permessi di costruire o di presentazione di S.C.I.A. il progetto dovrà essere redatto, in relazione alla prevenzione del rischio sismico, in conformità a quanto previsto dalla normativa sismica (D.P.R. n. 380/2001, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.P.C.M. 3685 del 21.10.2003, L.R. 28/2002, L.R. 19/85, D.G.R. 64-11402 del 23.12.2003, D.G.R. 61-11017 del 17.11.03, D.G.R. 49-42336 del 21.03.1985, Circolare P.G.R. n. 1/DOP del 27.04.2004), in conformità ai disposti del Decreto 14.01.2008 – Norme tecniche per le costruzioni, **e a quanto previsto dalla D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011 e successiva D.G.R. n.7-3340 del 03.02.2012 dal titolo “Procedure di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico”.**

Decorsi i termini previsti dell'art. 2 dell'Ordinanza 3274/2003 e s.m.i. e del nuovo D.M. 23/09/05 “Norme tecniche per le costruzioni”, (comunicato della Regione Piemonte - BUR n.45 del 10/11/05) si dovrà tener conto delle specifiche norme tecniche allegata ai suddetti atti normativi sia nella fase di scelta dei criteri di progettazione e di dimensionamento delle fondazioni sia nella successiva fase di verifica delle stesse.

Le schede di dettaglio delle aree di nuovo utilizzo (III^a fase della Circ. 7/LAP/1996), unitamente alla relazione geologico-tecnica di P.R.G.C. ed alla cartografia tematica prevista per le verifiche di compatibilità P.A.I., costituiscono l'insieme dei documenti di natura geologica e sismica a supporto del progetto di variante strutturale dello strumento urbanistico del Comune di Ricaldone.

In particolare, la relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova individuazione facente parte dello Studio geologico contiene per ciascuna area una “Valutazione delle caratteristiche sismiche di rilievo” che riportano alcuni elementi che concorrono a definire la risposta sismica locale.

In sede di progetto presentato ai sensi della normativa sismica si dovrà tenere conto dei contenuti sia delle tavole sia del relativo commento.

Le indicazioni desunte dalle analisi del territorio condotte dovranno essere considerate quale base conoscitiva per gli approfondimenti necessari ai fini della pianificazione a scala di piano esecutivo. La profondità del substrato, la caratterizzazione delle coltri di copertura, gli aspetti topografici di sito dovranno essere acquisiti in fase progettuale per tutti gli interventi edilizi rientranti nella normativa sismica, con le modalità e fino alle profondità richieste dalla normativa di recente emanazione. Nei terreni di riporto e nelle aree di frana “attiva” sarà sempre vietata la posa delle fondazioni degli edifici. In presenza di coltri di copertura con caratteristiche geotecniche scadenti si sottolinea inoltre l'importanza di prevedere studi di dettaglio per la definizione del profilo di velocità delle onde “S” (V_{s30}) e dei possibili fenomeni di amplificazione sismica locale.

Ulteriori indagini, finalizzate alla corretta definizione dei parametri che concorrono alla valutazione della suscettività sismica locale, dovranno essere previste in ottemperanza a quanto indicato nel Decreto 14.01.2008, con particolare riferimento alle procedure di assegnazione dei fattori di amplificazione locale.

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

- Natura e spessore coltri (predisposizione a fenomeni di liquefazione e densificazione).
- Elementi morfologici (dissesti, acclività, scarpate) e definizione del coefficiente di amplificazione topografica.
- Definizione del parametro V_{s30} , della categoria del suolo di fondazione e del coefficiente di amplificazione stratigrafica.
- Assetto strutturale (giacitura substrato e lineamenti tettonici).
- Elementi idrogeologici (soggiacenza della falda).
- Individuazione degli stati limite (sia di esercizio che ultimi), nei confronti delle azioni sismiche riferendosi alle prestazioni della costruzione nel suo complesso, includendo gli elementi strutturali, quelli non strutturali e gli impianti.

Ai sensi della D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011 e successiva D.G.R. n.7-3340 del 03.02.2012 “Procedure di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico”, si riportano di seguito le prescrizioni dettate per le costruzioni in zone sismiche:

- **Ogni costruzione, riparazione e sopraelevazione di consistenza strutturale è sottoposta all'obbligo di denuncia prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001. La denuncia rappresenta un obbligo preliminare all'inizio dei lavori strutturali.**

Sono sottoposte all'obbligo di denuncia anche le varianti sostanziali al progetto di opere o interventi già oggetto di denuncia (intendendo per variante sostanziale un complesso di modifiche al progetto originario che preveda variazioni significative degli schemi statici e/o delle distribuzioni di carico inizialmente previsti).

1. Tipologie di opere e interventi

In zona sismica 3 sono sottoposte rispettivamente a:

- a) Denuncia prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001 e controllo a campione:
 1. Le opere e gli interventi relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali strategiche e rilevanti elencate all'Allegato 1
 2. Le opere e gli interventi riguardanti costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni che non siano comprese tra quelle elencate nell'Allegato 1 e che non siano tra quelle di limitata importanza strutturale indicate all'Allegato 2.
- b) Denuncia prima dell'inizio lavori ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001:
 1. Tutte le opere e gli interventi di rilevanza strutturale, indipendente dal sistema costruttivo adottato e dal materiale impiegato, la cui sicurezza possa interessare la pubblica incolumità.

2. Uffici competenti alla ricezione delle denunce

L'ufficio competente alla ricezione delle denunce si differenzia in base alla tipologia dell'opera o dell'intervento.

Per le opere e gli interventi di cui al punto 1.lettera a) numero 1 la denuncia è presentata in tre copie all'Ufficio regionale competente, presso la Direzione Regionale Opere pubbliche, difesa del suolo, economia montana e foreste – Settore decentrato Opere pubbliche e difesa assetto idrogeologico, P.za Turati 4, Alessandria.

Per le opere e gli interventi di cui al punto 1.lettera a) numero 2 e lettera b), la relativa denuncia è presentata in due copie all'Ufficio comunale territorialmente competente.

3. Il modello di denuncia e la documentazione

Alla denuncia (redatta ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001 sul Modello 1 in relazione alla natura e alla tipologia dell'opera o intervento va allegata la seguente documentazione:

1. Copia della documentazione allegata al titolo abilitativo ed in particolare:
 - Stralcio planimetrico del P.R.G. con l'individuazione della costruzione;
 - L'atto di assenso, di cui una copia conforme all'originale;
 - Il progetto architettonico allegato all'atto di assenso interessato (una copia conforme all'originale o resa conforme da apposita dichiarazione) con indicazione del numero di tavole;
 - dichiarazione di fattibilità strutturale, redatta utilizzando il modello 8 ;
2. Il progetto strutturale (piante e sezioni strutturali in scala adeguata con indicazione anche degli elementi predisposti per l'ispezione e la manutenzione delle strutture e la forometria) completo di particolari costruttivi in scala adeguata, con indicazione del numero di tavole;
3. La relazione tecnica, comprensiva di una descrizione generale dell'opera, dei criteri generali di analisi e verifica (normativa di riferimento, descrizione del modello strutturale, tipo di analisi, affidabilità e validazione dei codici di calcolo e sintesi dei risultati delle verifiche sulla struttura) e la relazione sulla modellazione sismica concernente la "pericolosità sismica di base" del sito di costruzione;
4. La relazione di calcolo delle strutture portanti;
5. Le relazioni specialistiche (relazione sulle fondazioni, relazione geologica e relazione geotecnica);
6. Il piano di manutenzione della parte strutturale dell'opera;
7. La nomina del collaudatore corredata dalla dichiarazione di accettazione, redatta utilizzando il modello predisposto;
8. Per le opere sui fabbricati esistenti il rilievo fotografico;
9. Relazione illustrativa per le opere di cui all'art. 65 del D.P.R. 380/2001 (Modello 3).

Nel caso in cui la denuncia deve essere presentata al comune, la documentazione allegata all'atto di assenso non dovrà essere allegata in quanto già in suo possesso.

La dichiarazione di fattibilità strutturale è un documento da predisporre contestualmente alla documentazione necessaria per l'acquisizione dell'atto di assenso. Il Comune adegua i propri regolamenti e/o strumenti urbanistici generali a tale previsione ai sensi dell'art. 6 della l.r. 19/1985.

Qualora si tratti di opere pubbliche il progetto strutturale è sviluppato alla scala dell'esecutivo ed accompagnato da copia del provvedimento di approvazione del progetto definitivo o del progetto esecutivo eventualmente già approvato o dell'atto di assenso.

Per le varianti alle opere e agli interventi già oggetto di denuncia, la denuncia è redatta sul Modello 2, di cui una copia in regola con l'imposta di bollo e recante la documentazione occorrente.

4. Adempimenti successivi alla presentazione della denuncia

Per tutte le opere e gli interventi sottoposti a denuncia ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001 l'inizio dei lavori è comunicato all'Ufficio competente entro sette giorni dall'avvio degli stessi (Modello 4).

Qualora si tratti di opere pubbliche, prima dell'inizio dei lavori la stazione appaltante presenta all'Ufficio competente copia dell'atto di approvazione del progetto esecutivo, unitamente all'attestazione indicante gli estremi dell'aggiudicatario dei lavori, che è altresì tenuto a sottoscrivere la denuncia già presentata, e i relativi elaborati progettuali.

Al medesimo ufficio deve essere comunicata altresì la fine dei lavori, entro sessanta giorni dalla loro conclusione (Modello 5); per le opere soggette all'art.65 del D.P.R. 380/2001 deve essere allegata altresì la relazione a strutture ultimate (Modello 6), corredata dalla specifica documentazione sui materiali impiegati come previsto dall'art. 65 stesso.

A chiusura del procedimento all'Ufficio competente è consegnato in due copie il certificato di collaudo previsto dall'art. 67 comma 7 del D.P.R. 380/2001.

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE.

CAPO I - NORME FINALI

ART. 56 – 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. 57 – 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. 58 – 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.

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 dalla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006)

Zona urbanistica	Destinazione d'uso urbanistica	Classificazione della zona di insediamento commerciale D.C.R. 563-13414 / D.C.R. 59-10831	Destinazione d'uso commerciale	Superficie massima di vendita
A1-A2	Aree residenziali edificate in centro storico	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE1 Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq. Tra 151 mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq. Fino a 150 mq.
A3	Aree residenziali edificate fuori dal centro storico di interesse ambientale	Addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE1	Fino a 150 mq. Tra 151 mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq.
B1	Aree residenziali del centro urbano limitrofo al centro storico	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE1 Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq. Tra 151 mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq. Fino a 150 mq.
B2	Aree residenziali di completamento del centro urbano	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
B3	Aree residenziali di completamento in territorio extraurbano	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
C1	Aree residenziali di nuovo impianto a permesso di costruire singolo	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
C2	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.
D1	Area produttiva artigianale di completamento	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
D2.1	Area produttiva agricola bloccata allo stato di fatto	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
D2.2	Aree produttive agricole di completamento	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
Fg	Aree a verde per il gioco e il riposo	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE1 Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq. Tra 151 mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq. Fino a 150 mq.
Fc	Aree per attrezzature di interesse comune	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE1 Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq. Tra 151 mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq. Fino a 150 mq.
Fs	Aree a verde per il gioco sportivo	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.

TABELLE DI ZONA

**ZONA – AREE ED EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE RICADENTI
NEL E AL DI FUORI DEL CENTRO STORICO (A) – Art. 23**

Superficie totale	mq. 37.800	
Superficie edificabile Tot.	mq./....	
Volume edificato Tot.	mc. 67.740	Abitanti insediabili n. 441
TABELLA CARATTERISTICHE		
Interventi ammessi diversificati per singolo edificio secondo l'individuazione riportata nella Tav. 5	Manutenzione ordinaria e straordinaria, cambiamento di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sistemazione di edifici di recente costruzione, demolizione parziali di parti degradate e ricostruzione con cambio di destinazione.	
Tipologia edilizia	Quella esistente.	
Modalità intervento	Permesso di costruire singolo e/o D.I.A..	
Prescrizioni costruttive	Gli interventi devono tendere ad eliminare elementi deturpanti e a migliorare la qualità del prodotto edilizio.	
Autorimesse	Vedi art. 35 delle N.T.A..	
Altezza della costruzione	Come previsto dai diversi tipi di intervento elencati all'art. 23	
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	Esistente	
Distanza della costruzione dai confini	Come indicato nei diversi articoli delle N.T.A.	
Distanza tra le costruzioni	Esistente e comunque come indicato nei diversi articoli delle N.T.A.	
Per quanto non espressamente indicato in tabella si fa riferimento alle Norme di Attuazione		

ZONA – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B) – Art. 24			
Superficie totale		mq. 149.930	
Superficie edificabile	Tot.	mq. /	
Volume edificato	Tot.	mc. 134.500	Abitanti insediabili n. 863
TABELLA CARATTERISTICHE			
Interventi ammessi	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e dove previsto ampliamento del 20% della S.U. (min. 25 mq.).		
Tipologia edilizia	Quella esistente.		
Modalità intervento	Permesso di costruire e/o D.I.A.		
Prescrizioni costruttive	Mantenere i caratteri ambientali della zona.		
Autorimesse	Vedi art. 35 delle N.T.A..		
Altezza della costruzione	Come previsto dai diversi tipi di intervento elencati all'art. 24 delle N.T.A.		
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	All'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 24 delle N.T.A..		
Distanza della costruzione dai confini	Come indicato nei diversi articoli delle N.T.A.		
Distanza tra le costruzioni	Esistente e comunque come indicato nei diversi articoli delle N.T.A.		
Per quanto non espressamente indicato in tabella si fa riferimento alle Norme di Attuazione			

ZONA – RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO A PERMESSO DI COSTRUIRE SINGOLO (C1) – ART. 25

Superficie totale		mq. 9610	
Superficie edificabile	Tot.	mq. 9610	
Volume edificabile	Tot.	mc. 7688	Abitanti insediabili n. 64

TABELLA CARATTERISTICHE

Destinazioni ammesse	Art. 25.
Interventi ammessi	Nuova costruzione.
Tipologia edilizia	Case uni-bifamiliari
Modalità intervento	Permesso di costruire singolo.
Prescrizioni costruttive	Come da N.T.A

Lotto	S.f. mq.	If mc/mq.	Rc %	H m.	V. mc.	D m.	Dc m.	Ds m. (*)
1	802	0,80	30	7,50	642	10	5	10
2	994	0,80	30	7,50	795	10	5	10
3	1355	0,80	30	7,50	1084	10	5	10
4	2540	0,80	30	7,50	2032	10	5	10
5	1880	0,80	30	7,50	1504	10	5	10
6	964	0,80	30	7,50	771	10	5	10
7	1075	0,80	30	7,50	860	10	5	10

(*) secondo allineamenti esistenti, in assenza quanto definito in colonna

ZONA – RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (C2) – ART. 25

Superficie totale		mq. 11.400	
Superficie edificabile	Tot.	mq. 11.400	
Volume edificabile	Tot.	mc. 7980	Abitanti insediabili n. 57

TABELLA CARATTERISTICHE

Destinazioni ammesse			Art. 25.	
Interventi ammessi			Nuova costruzione	
Tipologia edilizia			Case uni-plurifamiliari	
Rapporto di copertura del Lotto			30%	
Indice di utilizzazione fondiaria			Per l'area C2.1 $I_f = 0,70$ per l'area C2.2 $I_f = 0,55$	
Modalità intervento			Permesso di costruire convenzionato.	
Prescrizioni costruttive			Come da N.T.A.	
LOTTO	Superf. Edificabile mq.	Volumetria Ammessa mc.	Altezza della costruzione:	H = m. 7,50
1	3866	2706	Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	All'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 25 delle N.T.A.
2	7534	4144		
	-----	-----		
Totale	11400	6850		
			Distanza della costruzione dai confini	m. 5,00
			Distanza tra le costruzioni	m. 10,00

Per quanto non espressamente indicato in tabella si fa riferimento alle Norme di Attuazione

ZONA – PRODUTTIVE ESISTENTI CONFERMATE NELLA LORO UBICAZIONE (D1 – D2) – ART. 26							
Superficie totale			mq. 37480				
Superficie coperta esistente		Tot.	mq. 8090				
Superficie coperta edificabile		Tot.	mq. 17185				
TABELLA CARATTERISTICHE							
Interventi ammessi			Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento tecnologico, funzionale, infrastrutturale, ristrutturazione edilizia e, in alcuni casi, ampliamenti. Il prospetto in calce alla pagina individua i lotti e quantifica gli ampliamenti ammessi.				
Destinazioni ammesse			<ul style="list-style-type: none"> - impianti artigianali di produzione ed immagazzinaggio e relativi locali accessori, purché non nocivi e non molesti (sono escluse le attività connesse allo stoccaggio di rifiuti e di altri materiali di recupero, ivi comprese le autodemolizioni); - uffici, connessi alla attività produttiva stessa; - locali per la vendita e il commercio nella forma di esercizi di vicinato, in misura non superiore a 150 mq. di Sul; - locali per il commercio all'ingrosso e relativi locali accessori; - abitazioni del proprietario o del custode (da computare nella superficie dell'ampliamento), in misura non superiore a mq. 150 di Sun per ogni unità produttiva di Sun destinata alla produzione non inferiore a 300 mq., purché inclusi in unica struttura con l'impianto produttivo stesso; e' ammesso inoltre il riutilizzo degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici e parametri di cui al presente capoverso; - servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. 				
Modalità intervento			A permesso di costruire singolo.				
LOTTO	Superf. mq.	Area coperta esistente mq.	Superficie copribile (esistente + ampliamento) (2) mq.	H m.	D m.	Dc m.	Ds (1) m.
D1.1	11965	1350	5380	Secondo esigenze funzionali max. m. 7,50	10	5	20
D1.2	7200	970	3240		10	5	10
D2.1a	5455	1905	esistente		---	---	---
D2.1b	1630	1605	Esistente		---	---	---
D2.2a	7560	1550	3400		10	5	10
D2.2b	3525	710	1585		10	5	20
(1) Ds = m. 10 in caso di strade comunali o vicinali m. 20 in caso di strade provinciali o statali							
(2) L'ampliamento è ammesso anche con la costruzione di un corpo di fabbrica non collegato a quelli esistenti							