



COMUNE DI STAZZANO

Comunità Montana Terre del Giarolo

(già C.M. delle Valli Borbera e Spinti)

Provincia di Alessandria

Regione Piemonte

P.R.G. 2009

VARIANTE STRUTTURALE NON GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE DI COMUNITA' MONTANA PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI STAZZANO

L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. - artt. 31bis e 31ter

L.R. 26.01.2007 n. 1 - art. 1 comma 3

Documento Programmatico adottato con D.C.C. n. 16 del 08.05.2007

Progetto Preliminare adottato con D.C.C. n. 9 del 20.04.2009 e n.48 del 02.12.2009 (modif. ed integraz.)

PROGETTO DEFINITIVO

Progettista

Arch. Mauro Porta - Novi Ligure

Elaborati geologico-tecnici

Geologo Dott. Enrico Parodi - Stazzano

NORME DI ATTUAZIONE

approvazione P.D.

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

.....

COMUNITA' MONTANA TERRE DEL GIAROLO
(già C.M. Valli Borbera e Spinti)

COMUNE DI STAZZANO

P.R.G. 2009

VARIANTE STRUTTURALE NON GENERALE AL P.R.G.I. C.M.
per il territorio del Comune di Stazzano

NORME DI ATTUAZIONE

Testo normativo di Variante strutturale 2000 (Variante strutturale PRGI.CM per il territorio del Comune di Stazzano) approvata con D.G.R. n. 4-5044 del 14.1.2002, integrato con modificazioni introdotte da: Deliberazione C.C. n. 30 del 29.8.2005 (Approvazione di riduzione delle fasce di rispetto cimiteriali), Variante parziale n.1 (D.C.C. n. 16 del 8.6.2006), Deliberazione C.C. n. 2 del 2.3.2007 (Modifica di destinazione d'uso aree servizi) e modificazioni ed integrazioni relative alla presente Variante strutturale.

INDICE

CAPO I - DISCIPLINA DELL' USO DEL SUOLO: NORME GENERALI.

Adempimenti procedurali di Variante

- Art. 1 Elaborati del P.R.G.I. per il territorio del Comune di Stazzano
- Art. 2 Le Norme di attuazione.
- Art. 3 Modalità di attuazione, efficacia e modificazioni del P.R.G.
- Art. 4 Programmi di intervento.
- Art. 5 Intervento edilizio diretto.
- Art. 6 Intervento edilizio con obbligo di Convenzione.
- Art. 7 Strumenti urbanistici esecutivi.
- Art. 8 Piano Esecutivo Convenzionato - P.E.C.
- Art. 9 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare - P.E.E.P.
- Art. 10 Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente - P.d.R.
- Art. 11 Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche - P.T.E.
- Art. 12 Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi - P.I.P.
- Art. 13 Piano Particolareggiato Esecutivo- P.P.E.
- Art. 14 **Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività.**
- Art. 15 Condizioni per il rilascio di **Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività.**
- Art. 15.1 Determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato.
- Art. 15.2 Destinazione d'uso in atto e mutamenti delle destinazioni d'uso.
- Art. 15.3 **Disposizioni in materia di criteri generali e normative tecniche per costruzioni in zona sismica.**
- Art. 15.4 **Disposizioni in materia di tutela dall' inquinamento acustico.**
- Art. 15.5 **Disposizioni in materia di disciplina del commercio.**
- Art. 15.6 **Disposizioni in materia di rendimento energetico nell' edilizia.**

CAPO II - NORME SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE.

- Art. 16 **Parametri ed Indici Urbanistici ed Edilizi.** [definizioni stralciate]
- Art. 17 **Parametri Edilizi.** [articolo stralciato]
- Art. 18 Utilizzazione degli indici.
- Art. 19 Distanze minime.
- Art. 20 Tipi e modalità di intervento.
- Art. 21 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria - Standards Urbanistici. Richiami ai disposti di legge.

CAPO III - AREE RESIDENZIALI O A PARZIALE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

(Aree di tipo A, B, C).

- Art. 22 Aree residenziali: destinazioni d'uso generali. **Linee guida per il recupero e la valorizzazione degli elementi tipici della tradizione insediativa locale.**

Art. 23 Aree ed edifici di interesse storico - A.

Art. 23.1 Ambiti di Riqualificazione urbana - AR

Art. 24 Tessuto con caratteri di impianto e architettonici significativi - B1.

Art. 25 Tessuto relativamente omogeneo prevalentemente recente o trasformato a densità bassa - B2.

Art. 26 Tessuto relativamente omogeneo prevalentemente recente o trasformato a densità medio-alta - B3.

Art. 27 Tessuto misto non omogeneo anche di impianto storico a densità bassa e tessuto marginale urbano - B4.

[Art. 27.1] Aree edificate di tipo B da trasformare con obbligo di Convenzione urbanistica
[articolo stralciato]

Art. 28 Tessuto omogeneo in corso di attuazione o di completamento - C.

Art. 29 Aree inedificate di trasformazione, riconfermate o di nuova individuazione - C'.

Art. 30 Pertinenze di immobili, sottoposte a prescrizioni particolari.

Art. 31 Aree per l'edilizia economica e popolare.

Art. 32 Norme di carattere generale riguardanti l'utilizzazione della superficie fondiaria.

CAPO IV - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE.

Art. 33 Usi produttivi: industriali, artigianali, commerciali.

Art. 34 Aree produttive diversificate di nuovo impianto - D1.

Art. 35 Aree di riordino e di completamento per destinazioni industriali - artigianali - D2.

Art. 36 Aree produttive da assoggettare a ristrutturazione urbanistica ed edilizia - D3.

Art. 37 Aree per impianti tecnologici.

Art. 38 Norme di tutela ambientale.

CAPO V - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE.

Art. 39 Aree per attività agricole: Definizioni generali

Art. 40 Aree per attività agricole: Nuove edificazioni.

Art. 41 Aree per attività agricole: Edifici esistenti.

Art. 41.1 Ambiti di completamento **e/o riuso di edifici esistenti** in zona agricola - Ec

Art. 41.2 Aree agricole speciali - Es

Art. 42 Ambiti agricoli marginali ai centri abitati o parzialmente trasformati - Er.

Art. 43 Cave e discariche. Impianti di lavorazione inerti.

Art. 44 Norme di igiene del suolo e di tutela ambientale delle aree per attività agricole.

CAPO VI - AREE DI INTERESSE RICETTIVO E TURISTICO

Art. 45 Aree per insediamenti ricettivi e attività di interesse turistico e per il tempo libero - TA.

Art. 46 Aree per insediamenti temporanei stagionali.

Art. 47 Individuazione di aree per attività di tipo agriturismo.

[Art. 48] Attività turistico ricettive esistenti non individuate in zona a destinazione specifica.

[articolo stralciato in Variante strutturale approv. 14.1.02]

CAPO VII - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.

Art. 49 Aree per attrezzature e servizi a livello comunale.

Art. 50 Aree per attrezzature e servizi di interesse generale - Sg.

Art. 51 Destinazioni specifiche delle aree per servizi.

Art. 52 Dati quantitativi relativi alla dotazione di aree per attrezzature e servizi a livello comunale.

CAPO VIII - AREE INEDIFICABILI E VINCOLI.

Art. 53 Aree per la viabilità e relative fasce di rispetto inedificabili.

Art. 54 Sintesi della idoneità idrogeomorfologica all' utilizzazione urbanistica del territorio. Suddivisione in Classi di idoneità e richiamo alle prescrizioni generali.

Art. 55 Principali corsi d'acqua e relative fasce di rispetto inedificabili.

Art. 56 Fasce ed aree di rispetto degli impianti tecnologici.

Art. 57 Zone di rispetto dei cimiteri.

Art. 58 Vincolo di tutela Paesaggistica : Tutela dei corsi d'acqua.

Art. 59 Vincolo di tutela Paesaggistica : Conservazione delle zone collinari prevalentemente boscate

Art. 59.1 Zone di tutela per la conservazione e valorizzazione di luoghi a forte dominanza paesaggistica o specificità ambientale e culturale.

Art. 60 Zone a vincolo idrogeologico.

CAPO IX – DISCIPLINA SPECIFICA PER AREE ED EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO, STORICO ED AMBIENTALE.

- Art. 61 Norme e criteri generali di intervento.
Art. 62 Beni soggetti a vincolo di tutela ai sensi delle L.1497/'39, L.1089/'39 e **D.Lgs. 22.01.2004 n. 42.**
[Art. 63] Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente: prescrizioni specifiche di piano.
[testo ricollocato all'interno dell' art.23 in Variante strutturale approv.14.1.02]
Art. 64 Elementi edilizi e materiali ammessi. Quadri Normativi
Art. 65 Aree libere: interventi ammessi e prescrizioni.
[Art. 66] Immobili vincolati ai sensi della L. 1497/'39 e della L. 1089/'39.
[testo ricollocato all'interno dell' art.62]
[Art. 67] Individuazione di immobili classificati tra i beni culturali dal P.R.G.
[testo ricollocato all'interno dell' art.62]

CAPO X - NORME PARTICOLARI.

- Art. 68 Aree di parcheggio, autorimesse e box, accessi veicolari.
Art. 69 Recinzioni e pertinenze.
Art. 70 Dotazione di servizi igienici.
Art. 71 Ampliamento di edifici esistenti. Verande.
Art. 72 Adeguamenti di quota degli edifici. Sottotetti.

CAPO XI - NORME FINALI.

- Art. 73 **Regolamento Edilizio Comunale.**
Art. 74 Requisiti di usabilità.
Art. 75 Comparti di intervento.
Art. 76 Norme in contrasto.
Art. 77 Deroghe.
Art. 78 Installazione di impianti per teleradiocomunicazioni
Art. 79 Modificazioni del Piano Regolatore non costituenti Varianti del piano.
Art. 80 Variante semplificata al piano urbanistico.

nota

Nel testo sono evidenziate **in grassetto** le modifiche ed integrazioni introdotte con la presente Variante strutturale alle norme di P.R.G. vigente; le parti stralciate sono indicate fra le parentesi [].

CAPO I - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO : NORME GENERALI.

Adempimenti procedurali di Variante

ex L.R. 5.12.77 n.56 e smi – Artt. 31bis e 31ter

Documento Programmatico	adottato D.C.C. n.16 del 8.5.2007
Conferenza di Pianificazione: 1^ seduta	in data 25.7.2007
Progetto Preliminare	adottato D.C.C. n.9 del 20.4.2009 e D.C.C. n.48 del 2.12.2009 (modif. ed integraz.)
Controdeduzioni Osservazioni	adottate D.C.C. n.12 del 13.4.2010
Conferenza di Pianificazione: 2^ seduta	in data 20.5.2010
Conferenza di Pianificazione: 3^ seduta	in data 29.7.2010

ex D.Lgs. n.152/2006 e DGR 12-8931 del 9.6.2008

Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.	29,5.2009
Parere ARPA – Dipartimento di Alessandria	14.7.2009
Parere Provincia di Alessandria	10.8.2009
Contributo dell' Organo Tecnico regionale di VAS	3.12.2009
<i>Considerazioni conclusive del Contributo O.T. regionale: "Data la natura e l' entità complessiva delle trasformazioni previste dalla variante così come esplicitate nel Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità a VAS allegato al documento programmatico per la Variante urbanistica di cui all' oggetto, ferma restando la competenza comunale relativa alla decisione in materia di assoggettabilità alla VAS e in relazione ai disposti della D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.08, non paiono sussistere criticità ambientali tali da prevedere l'assoggettabilità obbligatoria della Variante al processo di VAS, ricordando la necessità di prevedere ulteriori approfondimenti in materia ambientale e paesaggistica."</i>	
<i>Il provvedimento di adozione ed approvazione definitiva deve motivare la determinazioni di esclusione dalla procedura di VAS, specificando come si è tenuto conto delle osservazioni e dei contributi tecnici inerenti le tematiche ambientali e paesaggistiche emerse durante la verifica di assoggettabilità.</i>	

Art. 1 Elaborati del Piano Regolatore Generale Intercomunale per il territorio del Comune di Stazzano.

Il Comune di Stazzano è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale di Comunità Montana Valli Borbera e Spinti, Variante strutturale per il territorio comunale di Stazzano (indicata quale P.R.G.I.CM 2000), approvata con D.G.R. n. 4-5044 del 14.1.2002 , integrato con modificazioni introdotte da: Deliberazione C.C. n. 30 del 29.8.2005 (Approvazione di riduzione delle fasce di rispetto cimiteriali), Variante parziale n.1 (D.C.C. n. 16 del 8.6.2006), Deliberazione C.C. n. 2 del 2.3.2007 (Modifica di destinazione d' uso aree servizi).

Lo strumento urbanistico generale del Comune di Stazzano viene modificato ed integrato con la presente Variante Strutturale, formata in adeguamento al P.A.I. e al P.T.P. – Piano Territoriale Provinciale – nonché alla legislazione nazionale e regionale recentemente sopravvenuta. La presente Variante strutturale, conseguentemente, adegua la disciplina normativa e la integra, anche in ordine a modifiche di azionamento introdotte in P.R.G.I.

Il **PROGETTO DEFINITIVO** di Variante Strutturale non generale di P.R.G.I. per il territorio del Comune di Stazzano è costituito dai seguenti elaborati :

Elaborati tecnico – urbanistici:

- **RELAZIONE ILLUSTRATIVA** (Ottobre 2010)
doc. annesso: ANALISI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE: 1.Quadro dello stato territoriale ed ambientale: analisi e parametri descrittivi; 2. Relazione di compatibilità delle aree di nuova previsione con la Classificazione acustica predisposta ex L.R. n. 52/2000; 3. Ipotesi di realizzazione di schermatura acustica delle sorgenti di rumore derivanti dalle attività lavorative della ditta Schiavetti Lamiere Forate srl via Aldo Fossati n.3 Stazzano (AI), nei confronti di area prospiciente di possibile futura destinazione

commerciale. Settembre 2010. Doc. redatto da Soc. Antares di Novi Ligure, a firma del Tecnico competente in acustica ambientale Dott. Paolo Bisio.

- **ALLEGATI TECNICI (in fascicolo) 1. Relazione di indagini sul territorio, 2. Indicazioni per il recupero e la valorizzazione degli elementi tipici della tradizione insediativa locale, 3. Orientamenti progettuali, 4. Verifica di congruenza con il PTP**

Tavole di indagini annesse e Planimetrie allegate:

Tav. 1 a.t. **INDAGINI SUL TERRITORIO** La città esistente – Il Capoluogo

Tav. 2 a.t. **INDAGINI SUL TERRITORIO** La città esistente – Vargo, Albarasca, il Santuario di Monte Spineto

Tav. 3 a.t. **INDAGINI SUL TERRITORIO** I Centri Storici: Stazzano, Vargo, Albarasca

Tav. 4 a.t. **INDAGINI SUL TERRITORIO** La città esistente – Analisi dei tessuti urbani

L'elaborato **ALLEGATI TECNICI** contiene altresì:

Tav. 5 a.t. **VERIFICA DELLA ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE**

Planimetria con individuazione delle strutture commerciali esistenti e definizione cartografica dell'Addensamento storico rilevante "A1"

Planimetria con individuazione di urbanizzazioni primarie a rete: fognature e rete gas (elaborato allegato)

- **NORME DI ATTUAZIONE** (Ottobre 2010)
- **NORME DI ATTUAZIONE: (Allegati) QUADRI SINOTTICI**

- **TAVOLE DI PIANO:**

Tav. 1a **DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO - Capoluogo**
in scala 1:5.000

Tav. 1b **DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO – Fraz. Vargo e Albarasca**
in scala 1:5.000

Tav. 1c **CARTA D' USO DEL SUOLO IN ATTO A FINI AGRICOLI E FORESTALI**
In scala 1:10.000

Tav. 2a **DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO: Capoluogo**
in scala 1:2.000

Tav. 2b **DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO: Vargo, Albarasca, Parti del Territorio Comunale**
in scala 1:2.000

Tav. 3 **DISCIPLINA PER AREE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO: Capoluogo, Vargo, Albarasca, Montespino**
in scala 1:1.000

Tav. 4 **PLANIMETRIA DI SINTESI DEL P.R.G.**
in scala 1:25.000

Elaborati geologico – tecnici (a cura del Geologo Dott. Enrico PARODI):

- **RELAZIONE GEOLOGICO – TECNICA**
- **RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE GEOLOGICO – TECNICA** (Agosto 2010)
- **ALLEGATI:**
 - Schede di rilevamento
- Tavole, in scala 1:10.000 :
 - Tavola 1 - Carta geologico-strutturale
 - Tavola 2 – Carta geomorfologia e dei dissesti
 - Tavola 3 – Carta geoidrologica
 - Tavola 4 – Carta litotecnica dei terreni
 - Tavola 5 – Carta dell' acclività
 - Tavola 6 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all' utilizzazione urbanistica
 - Tavola 7 – Carta degli allagamenti storici e della dinamica evolutiva
 - Tavola 8 – Carta dei nodi critici e del censimento delle opere idrauliche
- **RELAZIONE GEOLOGICA PER GLI ASPETTI SISMICI** (Agosto 2010)
Tavole, in scala 1:10.000 :
 - Tavola 1 – Ubicazione delle stratigrafie raccolte e schede relative alle aree urbanizzate
 - Tavola 2 – Carta della suscettività alla amplificazione sismica
- **VERIFICA IDRAULICA** relativa ai nodi critici e ai tratti combinati del Rio Spineto e del Rio Sereigo:
 - Relazione Tecnico Illustrativa e di Calcolo

- **ALLEGATI:**
- **Tav. 1 – Area di verifica – Sezioni di calcolo**
- **Tav. 2 – Rilievo topografico**
- **Tav. 3 – Rilievo tratto combinato Rio Monte Spineto – Rio Sereigo**
- **Tav. 4/1,2,3 – Sezioni con T50 e vari scenari di esondazione**
- **Tav. 5/1,2,3 – Sezioni con T50, T100, T200 con scenario di esondazione no int. 2**

*

In caso di eventuali non corrispondenze e di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa, fa testo la tavola redatta alla scala di maggior dettaglio. In caso di discordanza tra elaborati grafici e Norme di Attuazione, prevarrà quanto stabilito dalle Norme.

Inoltre l'applicazione delle presenti Norme di Attuazione si intende estesa, per le specifiche categorie di aree e per le particolari norme di disciplina, a tutti gli ambiti del territorio comunale come risultanti alla data di adozione della presente Variante di P.R.G.I., ivi compresi eventuali immobili (aree ed edifici) non correttamente rappresentati o non individuati dalle Tavole del P.R.G.I., purché ne siano adeguatamente documentate le condizioni di legittimità edilizia all'adozione del Piano.

Art. 2 Le Norme di Attuazione .

Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale Intercomunale, come modificato ed integrato per il territorio di Stazzano con la presente Variante Strutturale, nel rispetto delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti e sono rivolte a meglio precisarne sia il contenuto pianificatorio e programmatico sia le prescrizioni per la sua attuazione nel tempo, secondo le finalità ed i contenuti di cui agli Art. 11 e 12 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Ogni attività **edilizia** comportante o meno trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è subordinata a **conseguimento di titolo abilitativo: rilascio del Permesso di Costruire nei casi previsti dall' art. 10 del D.P.R. 6.6.2001 n.380 e s.m.i. o deposito di Denuncia di Inizio Attività nei casi previsti dall' art. 22 dello stesso D.P.R., fatti salvi i casi di attività edilizia libera di cui all' art. 6 e di attività edilizia delle pubbliche amministrazioni di cui all' art. 7 del citato D.P.R.**

Gli interventi assentibili con le modalità di cui al comma precedente dovranno osservare tutte le prescrizioni di carattere urbanistico e idrogeologico definite dalle presenti Norme di Attuazione e allegati Quadri sinottici, dalle Tavole di Piano alle varie scale, **sia con contenuti tecnico-urbanistici che geologico-tecnici, con particolare riferimento alle Classi di idoneità idrogeomorfologica del territorio alle trasformazioni urbanistiche, disciplinate attraverso verifica di compatibilità al PAI – Piano per l' Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po – per gli adempimenti di cui alla D.G.R. 31-3749 del 6.8.01 e s.i., conclusa in data 21.5.2008 con parere di idoneità (pratica n. 28/2002/D – 4° incontro) espresso dal Gruppo Interdisciplinare del Settore Urbanistico Territoriale Regionale, Area di Alessandria.**

Le Classi di idoneità sono rappresentate nella Tav. 6 degli Elaborati Geologici – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – e riportate nelle principali definizioni (al fine di immediata attenzione) nelle tavole di azionamento di Piano Regolatore.

Per quanto concerne gli aspetti sismici del territorio, la Relazione geologica specifica e le Tavole allegate, in particolare la Tav. 2 – Carta della suscettività alla amplificazione sismica, definiscono le condizioni di intervento.

Le presenti norme di piano regolatore introducono specifici articoli o disposti di sintesi della normativa tecnica di adeguamento al PAI e per gli aspetti sismici, alla quale occorre comunque fare riferimento per più dettagliata disciplina delle singole situazioni territoriali e per i diversi tipi di intervento di trasformazione del territorio.

Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate ovviamente anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure definite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. ed alla acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti, tali interventi potranno essere assentiti in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo; si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche (Legge 9 gennaio 1989, n.13 – Circolare 22 giugno 1989, n.1669 – D.M. 14 giugno 1989, n.236), il D.M. 3 marzo 1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle

opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”, nonché la L.R. 26 marzo 1990, n.13 “Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili”.

Si precisa che ove l'applicazione delle presenti Norme, per quanto riferentesi ai disposti legislativi nazionali e regionali vigenti, dia adito motivatamente a controversa interpretazione, dovranno essere ritenuti probanti i contenuti e le precisazioni della legislazione nazionale e regionale .

Ai fini della puntuale disciplina in merito a:

- formazione, attribuzioni e funzionamento della Commissione Edilizia Comunale
- adempimenti **amministrativi e tecnici** inerenti trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio e relative procedure
- parametri ed indici edilizi ed urbanistici
- inserimento ambientale, requisiti prestazionali e decoro del prodotto edilizio
- prescrizioni costruttive e funzionali per i manufatti
- esercizio dell'attività costruttiva e dei cantieri
- vigilanza e sanzioni

le presenti Norme di Attuazione si intendono integrate dal **Regolamento Edilizio Comunale, formato ai sensi dell'Art. 3 L.R. 8.07.1999 n. 19 in conformità al R.E. Tipo regionale.**

Si precisa inoltre che le indicazioni relative alle superfici territoriali e fondiari di cui ai Quadri sinottici allegati alle Norme di Attuazione possono subire adeguamenti di limitata entità in sede applicativa, in funzione della documentata misurazione catastale o di rilievo delle superfici stesse, fermi restando i parametri urbanistici di intervento stabiliti per singoli tipi di zona.

Art.3 Modalità di attuazione, efficacia e modificazioni del P.R.G.

Le previsioni della presente Variante al P.R.G.I. per il Comune di Stazzano mantengono la loro efficacia **fino all'approvazione di successive Varianti strutturali, con le eventuali integrazioni introdotte da varianti parziali.**

Non costituiscono Variante al P.R.G. vigente gli adeguamenti e le modificazioni di cui all'art. 17 comma 8° della L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 29/07/1997 n. 41. Dette modificazioni sono assunte dal Comune con le procedure di cui al comma 9° dell'articolo 17 della L.R. 56/57 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 56/77 e s.m.i., dalla data di adozione del Progetto preliminare di P.R.G. e successivamente da quella relativa al Piano Regolatore Generale definitivo si applicano le rispettive misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della stessa Legge.

Gli strumenti di intervento si distinguono in strumenti urbanistici esecutivi e in progetti edilizi subordinati a **Permesso di Costruire, ovvero a Denuncia di Inizio Attività**, secondo le vigenti norme di Legge .

[comma stralciato]

Il P.R.G. precisa i casi e le aree in cui è previsto il ricorso alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi ed i casi e le aree in cui è ammesso l'intervento diretto (**D.I.A. o Permesso di Costruire**, subordinato o meno alla stipula di Convenzione o Atto di impegno unilaterale). Il Comune può comunque richiedere la formazione di strumenti urbanistici esecutivi, anche ove non espressamente indicato dal P.R.G. con prescrizioni cartografiche o normative, ai sensi dell'art. 17, 8° comma. p.to e) e dell'art.32, 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli ambiti sottoposti a s.u.e. possono essere attuati anche per comparti, ma la loro formazione ed approvazione deve essere estesa all'intero perimetro, fatti salvi ovviamente gli adeguamenti di limitata entità dello stesso consentiti al comma 8, lett. c), art.17 della L.R. 56/77 e s.m. con le procedure di cui al comma 9 dello stesso articolo.

Ai sensi dell'art. 46 L.R. 56/77, in sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, secondo le procedure e le competenze sostitutive stabilite dallo stesso art. 46.

Ai fini e per gli effetti dell'art. 13 della Legge N. 10/1977 e s.m.i., il P.R.G. si intende attuato quando si verificano le seguenti condizioni :

- per interventi di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale: la quantità di edificazione oggetto del **titolo abilitativo** sia almeno pari al 70%, nei termini di volume, della capacità edificatoria del fondo di pertinenza ;
- per altri tipi di intervento a destinazione residenziale e per interventi a destinazione terziaria, industriale o artigianale: la quantità di cui al punto precedente, in termini di superficie utile lorda, sia almeno pari al 50%.

Art.4 Programmi di intervento.

Ai sensi dell'art.36 L.R. 56/77, per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. non è fatto obbligo al Comune di Stazzano di dotarsi di Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.). Il Comune può comunque dotarsi di detto Programma, secondo le norme della stessa Legge Regionale.

Il Comune, con specifica deliberazione consiliare motivata e sulla base di un Programma di intervento sottoscritto dagli aventi titolo, può articolare le aree assoggettate alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi in sub - aree da sottoporre a distinti strumenti esecutivi, a condizione che ciascuna sub - area consenta un insieme organico di interventi, con particolare riferimento alla dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche secondo quanto stabilito dall'Art. 91 quinquies, comma 1°, lett. b) della L.R. 56/77 .

Ai sensi dell'Art. 46 L.R. 56/77, in sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, secondo le procedure e le competenze sostitutive stabilite dallo stesso Art. 46.

Qualora l'Amministrazione comunale, in accordo con gli Enti territorialmente competenti, sottoponga aree alla stipula di "Accordi di Programma" ai sensi della Legge 142/1990 e della L.R. n. 42/1994, le disposizioni stabilite da detti Accordi prevarranno sulle disposizioni di P.R.G.

Art.5 Intervento edilizio diretto.

Si applica in tutte le aree del territorio comunale dove l'intervento non sia subordinato alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, e nelle aree dove è prescritto, successivamente alla approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Ogni intervento è subordinato al **conseguimento del titolo abilitativo**, secondo quanto disposto dalle norme legislative vigenti, **salvo i casi di attività edilizia libera previsti dal D.P.R. 380/2001.**

L' intervento può essere attuato da operatori pubblici e/o da operatori privati alle condizioni previste dalle presenti norme urbanistiche, fatta salva l'osservanza **del Regolamento Edilizio Comunale** e della vigente normativa legislativa e tecnica.

Art.6 Intervento edilizio con obbligo di Convenzione.

Nei casi previsti dal P.R.G. o in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero in casi di ambiti (urbani o territoriali) particolari che richiedono l'osservanza di prescrizioni e/o condizioni apposte al **titolo abilitativo**, l'intervento edilizio diretto è subordinato alla stipula di una Convenzione, o di un Atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di attuazione degli interventi .

La Convenzione (o l'Atto di impegno unilaterale) di cui al presente articolo dovrà prevedere, in osservanza ai disposti di cui all'art. 45 L.R. 56/77 e s.m.i.:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti dalla Convenzione stessa, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e, ove prescritto, per opere di urbanizzazione indotta, come definite all'art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i.; la eventuale monetizzazione sostitutiva, nei limiti ammessi dal P.R.G.
- gli elementi progettuali descrittivi degli immobili e dei manufatti accessori da eseguire, con l'indicazione delle destinazioni d'uso delle singole opere e le loro caratteristiche tipologiche e costruttive

- la descrizione qualitativa e quantitativa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per cui è prevista la attuazione diretta da parte del proprietario, con le relative stime di costo
- i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione
- la determinazione del contributo da versare al Comune, commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, dedotta la eventuale aliquota per cui è prevista la attuazione diretta da parte del proprietario, nonché del contributo rapportato ai costi di costruzione, ed i criteri di aggiornamento in caso di pagamento differito
- le garanzie finanziarie in caso di attuazione diretta di opere di urbanizzazione, nonché le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere e di collaudo finale preordinato al trasferimento delle opere al Comune
- le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per l'inosservanza degli obblighi stabiliti in Convenzione.

È facoltà della Amministrazione comunale assentire l'intervento con semplice Atto di impegno unilaterale, anziché con stipula di Convenzione.

Art.7 Strumenti urbanistici esecutivi.

Gli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalle presenti Norme per l'attuazione del P.R.G. sono :

- I Piani Esecutivi Convenzionati di iniziativa privata (P.E.C.)
- I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.)
- I Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.)

Ai sensi dell'Art. 17, comma 8°, lettera d) ed e) della L.R. 56/77 come modificata con L.R. 29/07/1997 n. 41, con specifiche Deliberazioni consiliari e con le procedure di cui al comma 9° dello stesso Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., possono essere previsti inoltre :

- Piani per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)
- Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.)
- Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.).
- Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, edilizia ed ambientale (P.I.R.U.), in attuazione dell'art. 16 della L.17.02.1992 n. 179, come regolati dalla L.R. 9.4.1996 n. 18.
- Accordi di programma, di cui all'art. 27 Legge 8/06/1990 n. 142 e art. 9 L.R. 43/94, le cui direttive di procedimento amministrativo sono esplicitate dalla Delibera G.R. n. 27 – 23223 del 24/11/1997
- **Progetti Integrati di Rivitalizzazione delle realtà minori (P.I.R.), ai sensi dell' art. 19 della D.C.R. 563-13414 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 relativa ad Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l' insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa.**

Ai fini della attuazione delle disposizioni in materia di barriere architettoniche, si richiamano i disposti di cui all'art. 32, 4° e 5° comma, della L.R. 56/77 e s.m.i.

Si precisa che il perimetro delle aree sottoposte dal P.R.G. alla formazione di s.u.e. può subire adeguamenti di limitata entità in sede di formazione dello strumento stesso, ai sensi dell'art.17, comma 8° p.to c) L.R.56/77 come modificata dalla L.R. 41/1997, anche al fine di adeguare le indicazioni cartografiche allo stato di fatto catastalmente documentato quale risultante alla data di adozione del Preliminare di Piano.

Conseguentemente, l'applicazione dei parametri urbanistici per le trasformazioni del territorio potrà determinare variazioni di quantità indicate nei Quadri Sinottici allegati alle presenti Norme: dette variazioni saranno ritenute ammissibili, fatta eccezione per volumetrie e/o superfici utili espressamente indicate ai Quadri sinottici che si intendono vincolanti per gli interventi.

Il disegno di dettaglio degli spazi e delle infrastrutture pubbliche eventualmente definito nella cartografia di P.R.G., nell'ambito delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo, può subire modifiche in sede di progettazione dello strumento stesso, purché dette modifiche conseguano una maggiore organizzazione degli spazi pubblici e privati .

Ai fini delle procedure approvative degli strumenti urbanistici, si richiamano i disposti di cui agli art. 40 – 41 - 41 bis - 42 - 43 - 44 - 47, della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché quanto precisato dalla Circolare del Presidente G.R. del 14/07/1993 n. 12/URE (Vigilanza sugli strumenti urbanistici esecutivi).

Art.8 Piano Esecutivo Convenzionato - P.E.C.

L'attuazione del P.E.C. è disciplinata dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 56/77 per quanto attiene alle procedure di formazione ed ai contenuti convenzionali e dall'art. 39 della stessa Legge per quanto riguarda gli elaborati, sia a carattere documentario che a carattere prescrittivo.

Fra gli elaborati a carattere documentario, è richiesta Relazione di compatibilità ambientale del Piano.

La cessione gratuita delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e, ove richiesto, indotta, di cui agli artt. 21 e 51 della L.R. 56/77, in nessun caso dovrà essere inferiore ai rapporti stabiliti dal citato art. 21 L.R. 56/77, salvo diversa indicazione contenuta nei Quadri Sinottici allegati alle presenti Norme.

Maggiori dotazioni possono essere richieste, al fine di conseguire il rispetto degli standards urbanistici complessivi, per singole aree; in detto caso la cessione delle aree in maggior quantità sarà precisata nei Quadri Sinottici allegati .

Per le opere di urbanizzazione secondaria, ove non fosse possibile o non ritenuto di pubblica utilità dall'Amministrazione Comunale il conseguimento di dette dotazioni nell'ambito delle aree interessate dal P.E.C., è consentito che esso sia raggiunto reperendo la quota mancante all'esterno di esse, purché nell'ambito degli spazi pubblici vincolati dal P.R.G.

Nelle aree inedificate di trasformazione, riconfermate o di nuova individuazione (Aree "C" di cui all'art. 29 delle presenti Norme di Attuazione) e da attuare con ricorso allo s.u.e. obbligatorio, non è ammessa, di massima, l'equipollenza della monetizzazione delle aree per l'urbanizzazione secondaria, salvo esplicite definizioni di cui ai Quadri Sinottici ed alle annesse Schede di area.

Art.9 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare - P.E.E.P.

Il P.E.E.P. è formato a norma dell'art. 41 della L.R. 56/77, con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 38, 39 e 40 della stessa Legge, come modificata dal recepimento dell'art. 24 della Legge 28.2.1985 n.47.

Ai sensi dell'art.32, 2° comma L.R. 56/77, con specifica deliberazione consiliare motivata il Comune può definire gli ambiti di insediamento residenziale ove è prevista l'attuazione di aree per l'Edilizia Economica Popolare, precisando la quantità percentuale volumetrica da riservare a detto tipo di intervento.

Art.10 Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente - P.d.R.

Il P.d.R. è formato a norma dell'art. 43 della L.R. 56/77 (P.d.R. di libera iniziativa) e dell'art. 41 bis della stessa Legge (P.d.R. di formazione comunale), con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 41 bis e 39 della L.R. 56/77, agli artt. 28 e 30 della Legge 5.8.1978 n.457, all'art. 24 della Legge 28.2.1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni .

Fra gli elaborati a carattere documentario, è richiesta Relazione di compatibilità ambientale del Piano.

Ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, le Amministrazioni Comunali possono individuare, con specifica Deliberazione Consiliare, aree ed immobili ove, per le condizioni di degrado, si rendano necessari interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi attraverso Piani di Recupero formati ai sensi della Legge 5/08/1978 n. 457.

Nel caso in cui il P.R.G. definisca, con le prescrizioni cartografiche in scala 1:1000, vincoli di carattere urbanistico ed edilizio, nonché tipi di intervento ammessi, il P.d.R. può apportare modifiche conseguenti al rilievo architettonico degli immobili, precisazioni di dettaglio rispetto ai vincoli di P.R.G., nonché modifiche parziali o totali ai singoli tipi di intervento, purché ciò avvenga nel rigoroso rispetto della tipologia originaria dell'impianto edilizio, della conservazione dei valori storici ed architettonici, senza aumenti volumetrici rispetto a quelli ammessi dalle presenti Norme e conformemente a quanto disposto dall'Art. 17, comma 8° lett. f) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nel caso in cui il P.R.G. non specifichi in cartografia tipi e vincoli di intervento, al P.d.R. è demandata la definizione delle modalità e delle caratteristiche edilizie del recupero degli immobili, nel rispetto dei disposti di cui al Capo IX delle presenti Norme .

Per gli immobili assoggettati al Piano di Recupero, in assenza di questo sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto.

Art.11 Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche - P.T.E.

Il P.T.E. è formato a norma dell'art. 47 della L.R. 56/77, e ove necessario ha effetto di variante delle localizzazioni e destinazioni previste in qualsiasi strumento urbanistico di livello comunale, purché nell'ambito delle aree destinate a servizi pubblici ed attrezzature di interesse generale e purché sia assicurato il mantenimento degli standards di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 .

Si richiamano inoltre i disposti di cui all'Art. 17, comma 8°, lettera g) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art.12 Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi - P.I.P.

Per esigenze di coordinamento o per garantire l'attuazione di insediamenti produttivi, il Comune può procedere alla formazione di P.I.P., formato ai sensi dell'art. 42 della L.R. 56/77 e dell'art. 27 della Legge 22.10.1971 N.865, con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 38, 39 e 40 della stessa L.R. 56/77.

Fra gli elaborati a carattere documentario, è richiesta Relazione di compatibilità ambientale del Piano.

Art.13 Piano Particolareggiato Esecutivo - P.P.E.

Il Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica, può essere redatto dal Comune a norma degli artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i, come modificati dall'art. 2 L.R. 29/07/1997 n. 41, precisando le indicazioni di P.R.G. in ordine a destinazioni d'uso, tipi di intervento, tipologie edilizie e relative precisazioni plano-volumetriche, oltre che le opere di urbanizzazione del territorio interessato.

Fra gli elaborati a carattere documentario, è richiesta Relazione di compatibilità ambientale del Piano.

Con il P.P. possono essere individuate aree da riservare all'edilizia economica e popolare e aree per spazi ed attrezzature pubbliche, e possono, se del caso, essere modificate non sostanzialmente le quantità di superficie utile delle diverse destinazioni ammesse dal P.R.G. o essere introdotte nuove destinazioni, compatibili con la destinazione prevalente dell'area oggetto di P.P., sempre che tali modifiche non comportino variazioni sostanziali nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi. A tal fine si richiamano i disposti di cui all'art. 17, comma 8°, della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art.14 Permesso di costruire e Denuncia di Inizio Attività.

A norma del **Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.**, il proprietario o l'avente titolo d'uso o di godimento di entità immobiliari, per eseguire qualsiasi attività edilizia, **fatti salvi i casi di attività edilizia libera previsti dallo stesso D.P.R. 380/2001 e s.m.i., deve conseguire titolo abilitativo, secondo i disposti del citato D.P.R.**

[comma stralciato]

Non è richiesto il **titolo abilitativo** per la prosecuzione della utilizzazione di abitazioni agricole, nei casi di cui all'Art. 25, 11° comma, della L.R. 56/77.

Si intendono espressamente richiamati dalle presenti Norme, **per quanto non in contrasto con il Testo unico di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed altre norme legislative nazionali e regionali**, i disposti della L.R. 56/77 e s.m.i. **contenuti nel Titolo VI (Controllo delle modificazioni dell'uso del suolo) e Titolo VII (Vigilanza e sanzioni).**

[comma stralciato]

Le autorizzazioni edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento di **titolo abilitativo** a norma delle vigenti Leggi, e sono comunque revocabili in ogni momento ove si verificano condizioni diverse da

quelle che ne hanno determinato l'ammissibilità senza che ciò dia titolo ad indennizzi o risarcimenti di alcun tipo.

Art. 15 Condizioni per il rilascio di Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività.

La richiesta di **Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio Attività** [*specificazione stralciata*] sono composte dagli atti elencati all'Art. 7 [*specificazione stralciata*] del Regolamento Edilizio Comunale, che si intende espressamente richiamato.

La documentazione di progetto di cui al comma 4 lett. f) del citato Art. 7 (simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente) o equivalente elaborato (rendeering, disegno prospettico o assonometrico, ecc.) può essere richiesta dalla C.E.C. ed in ogni caso è obbligatoria per aree ed immobili sottoposti alla normativa di cui al Capo IX "Disciplina specifica per aree ed edifici di interesse storico ed ambientale" delle presenti Norme, **indipendentemente dal tipo di intervento.**

Al fine dell'ottenimento di **titoli abilitativi**, si richiamano inoltre i seguenti disposti :

- l'istanza di **Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività** deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio o al manufatto interessato, che costituisce parte integrante dell'intervento, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G. Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un **Permesso di Costruire** deve altresì essere corredato da un elaborato grafico che riproduca, su base catastale, il profilo planimetrico dell'edificio e di eventuali altri manufatti insistenti o previsti sull'area di pertinenza, ivi comprese recinzioni e accessi carrai, al fine di un più facile aggiornamento della cartografia di P.R.G.
- l'**attuazione degli interventi di cui ai titoli abilitativi conseguiti** è subordinata all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.
- il **rilascio del Permesso di Costruire comporta** la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di Legge, **secondo le modalità di cui all'Art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.; i casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione sono indicati all'Art. 17 dello stesso D.P.R. n. 380.**

[*comma stralciato*]

In ogni caso il contributo da versare per il corrispettivo rapportato alle opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per collegare il nuovo intervento ai pubblici servizi - ivi comprese le opere di cui all'Art. 10 della legge 10/1977 - e può essere ridotto in proporzione alle opere che **l'avente titolo degli atti abilitativi** si impegna ad eseguire direttamente.

Nelle aree non completamente urbanizzate, secondo la definizione di cui alla lett. b) del 1 comma dell'Art. 91 quinquies della L.R. 56/77, il **Permesso di Costruire** può essere rilasciato solo se il completamento dell'urbanizzazione è previsto prima del rilascio dell'abitabilità o usabilità, o subordinatamente all'impegno **dell'avente titolo** di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto di **Permesso di Costruire.**

Ai fini dei precedenti disposti, la corresponsione del contributo non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni. Per interventi ricadenti in zone agricole, ivi compresi gli annucleamenti rurali, ha titolo sostitutivo dell'impianto di smaltimento dei rifiuti liquidi la realizzazione di sistemi individuali o collettivi di smaltimento e depurazione, idonei a norma della Legge 319/1976 e successivi provvedimenti.

Il rilascio di **Permesso di Costruire o il deposito di Denuncia di Inizio Attività** è subordinato in ogni caso [*specificazione stralciata*] alla presentazione delle documentazioni tecniche - o delle dichiarazioni sostitutive, nei casi ammessi - attestanti l'osservanza delle vigenti Leggi nazionali, in particolare per quanto concerne la disciplina delle opere di fondazione, di quelle strutturali in muratura, in conglomerato cementizio ed a struttura metallica, le disposizioni inerenti il consumo energetico e gli impianti tecnologici, nonché le prescrizioni ai fini del superamento delle barriere architettoniche, **come richiamato agli Artt. 7, 31 (e Appendice) del Regolamento Edilizio Comunale.**

Ai fini del rilascio dei Permessi di costruire (o D.I.A. ove ricorra il caso) relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio definite medie strutture di vendita, ai

sensi della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 come modificata da D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, nell'istanza devono essere precisate:

- la superficie utile lorda e la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale
- la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive, limitatamente alle medie superfici di vendita
- le superfici destinate a magazzino o deposito
- le superfici destinate ad attività accessorie
- le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali, di servizio
- il dimensionamento e l'individuazione planimetrica delle aree destinate a parcheggio pubblico secondo il fabbisogno calcolato
- il dimensionamento e l'individuazione planimetrica delle aree destinate a parcheggio privato ai sensi della Legge 122/89.

Si richiamano inoltre le particolari prescrizioni della L.R. 56/77 e delle Leggi nazionali e regionali di settore, oltre che di regolamenti vigenti, in ordine a:

- **interventi** per nuovi insediamenti industriali e commerciali (Art. 26, commi 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11° L.R. 56/77)
- opere in zone soggette a vincolo idrogeologico (Art. 30, 4° comma e Art. 31 L.R. 56/77 e L.R. 9.8.1989 N. 45)
- **interventi** relativi alle aree e agli immobili di interesse storico – artistico e ai beni culturali e ambientali (Art. 49, u. comma L.R. 56/77 e D.Lgs. 22.01.2004 n. 42).
[specificazioni stralciate]

Art. 15.1 Determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato.

Agli effetti degli Artt. 7 e 8 della L. 28.02.1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia) e s.m.i., le variazioni al progetto approvato da ritenersi essenziali sono esplicitamente definite dall'Art. 6 della L.R. 8.07.1999 n. 19 (Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. n. 56/77), che si intende integralmente richiamato.

Art.15.2 Destinazione d'uso in atto e mutamenti delle destinazioni d'uso.

Ai sensi degli Artt. 7 e 8 della L.R. 8.07.1999 n. 19, la destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare si intende quella stabilita dalla licenza edilizia o dalla Concessione o dall'Autorizzazione **o da altri titoli abilitativi** e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato al **conseguimento di titolo abilitativo**, il passaggio, anche senza opere edilizie (**mutamento della destinazione d'uso funzionale**), dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico-ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

Sono fatti salvi i casi previsti dal primo comma, lett. a) dell' art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'individuazione di ulteriori articolazioni delle categorie sopra elencate, le procedure autorizzative, l'onerosità dei mutamenti, sono normate dall'Art. 8 della citata L.R. 19/99 **ed altre più recenti**.

I mutamenti di destinazione d'uso, compresi quelli funzionali, sono consentiti a condizione che la nuova destinazione sia compatibile, per aspetti urbanistici ed ambientali, con quelle ammesse per ciascuna zona.

Art. 15.3 Disposizioni in materia di criteri generali e normative tecniche per costruzioni in zona sismica.

Sulla base di quanto stabilito dal D.G.R. n. 61–11017 del 17 novembre 2003 (Prime disposizioni in applicazione dell'Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica") in particolare al p.to 5) e dal D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni", risultando il

Comune classificato in “zona 3”, sono introdotte le seguenti procedure:

- i progetti delle nuove costruzioni private (compresi gli interventi sulle costruzioni esistenti), ove non presentino caratteristiche tali da interessare la pubblica incolumità e non siano da ritenersi strutture strategiche primarie da utilizzarsi per la protezione civile o che comunque presentino un particolare rischio per le caratteristiche d'uso (scuole, ospedali, edifici aperti al pubblico, costruzioni suscettibili di grande affollamento, ecc), redatti nel rispetto della normativa tecnica di cui all'Ordinanza n. 3274/2003 e s.m.i., devono essere depositati ai sensi dell'Art. 93 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, presso lo Sportello Unico dell'Edilizia, ove costituito, ovvero presso i Comuni competenti per territorio; la denuncia può essere omessa nei casi individuati dalla D.G.R. 49-42336 del 21.03.1985;

- per i progetti di cui al p.to precedente si applica il controllo a campione da effettuarsi secondo le procedure previste dall'Art. 3 della L.R. 19/85 come risultanti a seguito della L.R. 28/2002 e con modalità definite nelle relative deliberazioni attuative. Lo Sportello Unico per l'Edilizia o i Comuni singoli per i casi in cui lo Sportello Unico non sia operante sono altresì tenuti a comunicare trimestralmente alla Direzione OO.PP. l'elenco dei progetti presentati;

- i progetti delle opere e degli edifici pubblici – o comunque delle costruzioni da ritenersi strutture strategiche primarie o presentanti un particolare rischio (come sopra richiamato), con particolare riferimento a quelli di cui alla D.G.R. n. 64-11402 nel seguito citata – sono sottoposti ad autorizzazione preventiva ai sensi dell'Art. 94 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e sono depositati, per il tramite delle strutture territoriali per la protezione del rischio geologico dell' ARPA Piemonte, presso la Provincia competente per territorio, la quale rilascia l'autorizzazione di cui sopra per gli effetti dell'Art. 2 della L.R. 28/2002. Nei casi di opere che possano comunque interessare la pubblica incolumità, è richiesta prima dell'inizio dei lavori l'autorizzazione da parte del Servizio Sismico di ARPA Piemonte.

Il punto 6) della sopracitata D.G.R. dispone che nella zona 3, gli strumenti urbanistici generali e loro varianti strutturali nonché gli strumenti urbanistici esecutivi sono tenuti al rispetto dell'Art. 89 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, secondo le modalità stabilite dalla L.R. 19/85 e relativa D.G.R. n. 2-19274 del 08.03.1988 così come aggiornate con la L.R. 28/2002 e la relativa D.G.R. n. 37-8397 del 10.02.2003, successivamente aggiornate dalla Circolare n.1/DOP nel seguito citata, che esclude l'obbligo del parere preventivo sulle Varianti parziali e stabilisce che il parere ai sensi dell' art. 89 sopra citato viene richiesto alla Regione Piemonte, Direzione Opere Pubbliche Settore Protezione Civile, secondo le procedure ivi indicate.

Con la citata D.G.R. n. 64-11402 del 23.12.2003 (Allegato A) è stato altresì approvato l'elenco degli edifici di interesse strategico e delle opere infrastrutturali la cui funzionalità, durante gli eventi sismici, assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile.

In ordine ad obblighi di autorizzazione preventiva, procedure e documentazione tecnica per progetti di interventi in zona 3, nonché pareri preliminari relativi agli strumenti urbanistici esecutivi, si rinvia alla Circolare P.G.R. 27.04.2004 n. 1/DOP (pubbl. B.U. n. 17 del 29.04.2004), in particolare ai punti 3 e 4.

L'analisi del rischio sismico, le prescrizioni generali in riferimento al DM 14.01.2008 e le Schede geologico-tecniche di puntuale valutazione dell'amplificazione sismica e della categoria del suolo di fondazione per le aree urbanizzate, sono contenute nell'elaborato “Relazione geologica per gli aspetti sismici” e relativi Allegati, parte integrante del P.R.G.

Art. 15.4 Disposizioni in materia di tutela dall'inquinamento acustico.

Ai sensi della L. 26.10.95 n. 447 “Legge quadro sull'inquinamento acustico” e relativi decreti e regolamenti, il territorio comunale è stato oggetto di classificazione in zone, secondo i criteri di base regionali, coordinando detta classificazione con la zonizzazione urbanistica generale. La classificazione acustica del territorio comunale è stata approvata con Deliberazione n. 36 del 30.09.2004: a detto documento (Piano di Zonizzazione Acustica), come aggiornato contestualmente alla presente Variante (adozione DCC n.8 del 20.4.2009), si rinvia per le necessarie verifiche tecniche.

La classificazione acustica definitiva, come risultante a seguito della introduzione degli effetti dell' omogeneizzazione, è di seguito riportata:

AREE RESIDENZIALI E VINCOLI STORICI E AMBIENTALI

Tessuto storico (A1-A2) ed Ambiti di riqualificazione urbana (AR)	classe II
Ambito di riqualificazione urbana AR5	classe III
Zone residenziali (aree di tipo B e C)	classe II
Zone residenziali (di tipo B intercluse tra aree produttive e ferrovia – Via Nassi)	classe III
Cimiteri	classe I
Edifici religiosi in generale, Caserma Forestale	classe III
Strutture sanitarie (casa di riposo Castello di Stazzano)	classe I
Campi sportivi, aree ed attrezzature servizi	classe III
Edifici scolastici e Parco di via Fossati	classe I
Immobili vincolati (AV), Santuario M.te Spineto, Oratorio Trinità e Chiesa parrocchiale	classe I
Parco di Villa Gardella	classe II
AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE	
Ambiti di insediamento civile in zona agricola (Ec) e Aree agricole speciali (Es)	classe III
Aree per attività agricole (tipo E) dove sono utilizzate macchine agricole	classe III
AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI	
Aree produttive artigianali (tipo D1)	classe IV
Aree produttive (tipo D2)	classe VI
Aree produttive (tipo D3)	classe V
Aree per attività ricettive	classe IV

Le riscontrate situazioni di adiacenza di classi non contigue (aree cimiteriali, parco via Fossati, Santuario M.Spineto, aree scolastiche, aree per strutture sanitarie, aree produttive tipo D2 e D3 in ambito urbano) impongono l' inserimento di "fasce cuscinetto" dell' ampiezza di ml. 50 o di interventi in termini di piano di risanamento (con particolare riferimento alle aree produttive in ambito urbano).

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive, ricreative ed a servizi commerciali polifunzionali, nonché l'autorizzazione per lo svolgimento di attività temporanee e di manifestazioni in luogo pubblico o aperto al pubblico, sono soggetti al controllo del rispetto della normativa per la tutela dall'inquinamento acustico.

Tale attività di controllo potrà comportare la richiesta di documentazione di previsione di impatto acustico, a firma di tecnico competente in acustica ambientale.

Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico sono oggetto della L.R. 20.10.2000 n. 52 e della D.G.R. 06.08.2001 n. 85-3802, oltre che della vigente legislazione nazionale e conseguenti decreti e regolamenti applicativi.

Art. 15.5 Norme generali e disposizioni in materia di disciplina del commercio.

Il Comune di Stazzano, ai sensi della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come modificata da D.C.R. 23.12.2003 n. 347-42514 e da D.C.R. 24.03.2006 n.59-10831, è classificato fra i "centri minori" della rete commerciale secondaria Piemontese e non appartiene ad alcuna area di programmazione.

La L.R. 12.11.1999 n. 28 e s.m.i. "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del Commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114", individua nei comuni minori quelle realtà urbane nelle quali è necessario promuovere ed incentivare interventi idonei a conseguire la rivitalizzazione del servizio commerciale, particolarmente per l'offerta di prima necessità.

Al fine di definire indirizzi di intervento per lo sviluppo commerciale e con recepimento dei parametri contenuti negli allegati alle citate D.C.R., in data 22.12.2008 con D.C.C. n.32 il Comune di Stazzano ha proceduto all' adeguamento dello strumento urbanistico generale, in osservanza dell' art. 14 della L.R. 56/77 e s.m.i. come integrato dalla L.R. 28/66.

Detto adeguamento ha comportato:

- la definizione cartografica delle zone di insediamento commerciale

- la predisposizione di Relazione tecnico-descrittiva esplicitante i criteri per l' applicazione dei documenti di indirizzo regionali e le motivazioni delle scelte operate.

La Regione Piemonte, Direzione Commercio e Artigianato, in data 13.3.2009 (prot.1793/DB 1701) ha trasmesso al Comune di Stazzano la presa d' atto nella quale si rileva che il Comune ha adempiuto alla procedura di adeguamento.

In relazione alla pianificazione urbanistica, la classificazione delle zone di insediamento commerciale identifica:

- Addensamento storico rilevante (A1), riconoscibile nell' area centrale del Capoluogo nell'ambito della perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico (centro storico, zona urbanistica di tipo "A1").

Non sono riconosciuti altri addensamenti né localizzazioni commerciali urbane.

La valutazione della compatibilità territoriale dello sviluppo relativo all' Addensamento storico A1 evidenzia i condizionamenti relativi alla viabilità di accesso ed alla dotazione di adeguati parcheggi. Per tali motivi le strutture distributive con superficie di vendita superiore a mq. 400 non sono ammesse.

Esercizi commerciali "di vicinato", con superficie di vendita non superiore a mq. 150, ed esercizi pubblici possono essere ammessi nelle restanti parti del territorio comunale, urbane ed extraurbane, compatibilmente con le norme urbanistiche di zona. Fra le quali si citano i nuclei frazionali, il comparto sportivo comunale (Capoluogo), il complesso storico di Monte Spineto, per i quali indirizzi di intervento indicati dal presente P.R.G. risultano nel recupero o nuova definizione di strutture prevalentemente ricettive e di ristoro.

L'addensamento commerciale storico (A1) costituisce parte del territorio urbano, omogenea ed unitaria, che raggruppa un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili che si sono sviluppate spontaneamente intorno al fulcro urbano (Piazza S.Giorgio), in un ambito a scala pedonale. E' delimitato da una perimetrazione che include il tessuto storico lungo la via Umberto I, percorso matrice del tessuto storico, a nord dalle vie Ferrari e Circonvallazione, a sud dalle vie Canonica e M.Spineto che si dipartono dalla piazza S.Giorgio. Ad ovest, parte dell'ambito edificato esterno al centro storico ma ad esso funzionalmente collegato e direttamente frontistante la strada provinciale, asse principale di relazioni urbane e territoriali, è sede delle strutture amministrative, direzionali e dei principali servizi urbani, comprese aree destinate a parcheggio pubblico e sedi di attività mercatali e fieristiche.

Ai sensi dell'Art. 6 della citata D.C.R. 29.10.1999 come modificato dalla D.C.R. 24.03.2006 n. 59-10831, qualora gli esercizi commerciali e di altre attività di servizio abbiano sottoscritto con il Comune un preciso programma unitario di attività promozionali, l'addensamento storico può essere definito "centro commerciale naturale".

Lo standard minimo per parcheggi pubblici è definito dalle prescrizioni di cui all'Art. 21, comma 1 p.to 3) della L.R. 56/77 e s.m.i. e di cui al comma 2 dello stesso Art. 21, integrato per il calcolo del fabbisogno totale di posti (e superfici) a parcheggio pubblico dall'Art. 25 della citata D.C.R. 29.10.1999 e s.m.i. La quota di superficie destinata a parcheggio privato, da reperire in aree private, è definita dalle norme dell'Art. 2 della L. n. 122/1989 e s.m.i. nella misura di 1mq/3,33 mq. di superficie utile lorda edificata a destinazione terziaria (commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, per il tempo libero, ecc.). Detta quota deve essere reperita per l'esecuzione di interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento e completamento; per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia in aree classificate di interesse storico ed in aree a capacità insediativa esaurita, ove l'avente titolo non disponga delle aree per la costruzione di parcheggi privati la relativa dotazione può essere monetizzata, secondo modalità stabilite con Deliberazione Consigliare.

Le superfici edificate a destinazione commerciale e le corrispondenti dotazioni di standards urbanistici, sono evidentemente conseguibili nel rispetto dei parametri di intervento (urbanistici ed edilizi), delle prescrizioni e vincoli assegnati dal P.R.G. alle diverse categorie di aree.

In particolare le strutture commerciali e le attività ad esse funzionali devono attuarsi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., secondo le finalità indicate nell'Art. 6 del D.Lgs. 114/98. Pertanto la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di esercizi commerciali e pubblici servizi che

comportino interventi edilizi, devono rispettare – oltre che le specifiche norme di zona, di tutela ambientale e di Regolamento Edilizio e di Polizia Locale – i disposti di cui al Capo IX delle presenti Norme, nonché di eventuali Regolamenti di Arredo Urbano e Piani del Colore vigenti. Si richiamano inoltre i disposti della L.R. 34 del 14.03.1995 “Tutela e valorizzazione dei locali storici” relativa agli esercizi commerciali aperti al pubblico.

Nelle zone di addensamento commerciale, in attuazione delle presenti Norme, devono essere previsti da parte della pubblica amministrazione interventi e disposti normativi per l'organizzazione del sistema del traffico e per l'arredo urbano, in conformità con specifiche disposizioni di Regolamento Edilizio Comunale.

Le indicazioni e disposizioni normative di cui sopra si intendono applicabili altresì ad altri ambiti di insediamento commerciale ammessi dalle presenti Norme di Attuazione, non compresi nell'Addensamento commerciale storico, con le specificazioni che seguono:

- in altre aree classificate di interesse storico (aree di tipo “A2”) ed in aree destinate ad usi prevalentemente residenziali di tipo “B” e “C” : ammessi locali ed edifici ad uso commerciale al dettaglio e pubblici esercizi fino alla superficie max. di vendita di mq. 150 (esercizi di vicinato) e superficie complessiva di mq. 300 (comprensiva, oltre che della superficie di vendita, delle superfici destinate a depositi, lavorazione, uffici, servizi);
- in aree per usi produttivi (aree di tipo D): ai sensi dell'Art. 26, comma 1 lett. f) L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammesse strutture commerciali, paracommerciali e assimilate, sia in sede propria sia integrate alle attività produttive allocate. Dette strutture possono riguardare offerta extralimentare al dettaglio e/o all'ingrosso; l'eventuale offerta commerciale alimentare deve essere strettamente relazionata ad attività ivi allocate di produzione e/o lavorazione e/o immagazzinamento e distribuzione di generi alimentari derivanti dall'agricoltura, zootecnia e colture forestali tipiche della Valle Borbera.

Le superfici di vendita annesse ad attività produttive devono essere ricavate, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione: esse non devono superare quelle massime previste per gli esercizi di vicinato (mq. 150); per esercizi che trattano merci ingombranti, la parte eccedente è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva, secondo i disposti di cui alla vigente normativa regionale;

- in altre zone del territorio comunale, ove ammesse e nei limiti della specifica normativa urbanistica, le strutture commerciali, paracommerciali e assimilate non potranno superare la superficie massima prevista per gli esercizi di vicinato, salvo casi specifici individuati puntualmente dalle norme di zona per gli esercizi pubblici e assimilati di interesse turistico-ricettivo.

Si precisa inoltre che agli impianti di distribuzione energetica, ancorché non individuati in cartografia di Piano, possono essere annesse strutture commerciali e assimilate, nei limiti di mq. 150 di superficie di vendita.

Si richiama che le Norme di cui al presente articolo specificano e regolano le destinazioni d'uso commerciali, paracommerciali e assimilate, proprie o ammesse per i diversi tipi di zona urbanistica e/o di ambiti di insediamento commerciale, nel quadro di indirizzi e criteri di cui alla L.R. 12.11.1999 n. 28 in attuazione del D.Lgs. 114/1998.

La realizzazione di strutture, edifici e/o locali e rispettive pertinenze a destinazione commerciale, è consentita pertanto, con le indicazioni e limiti di cui sopra, a condizione che:

- a) siano fatte salve, oltre alle conformità urbanistiche, le compatibilità territoriali, sia quelle già richiamate relative all'Art. 23 della citata D.C.R., sia quelle relative al successivo Art. 27 relative alla regolamentazione del traffico e ad eventuali valutazioni di impatto sulla viabilità;
- b) siano scrupolosamente osservati i disposti di Regolamento Edilizio Comunale, tanto nel testo normativo quanto negli Allegati specifici assunti con Deliberazione consiliare in merito a: arredo urbano, piano del colore, piano della rete viaria, catalogo dei beni culturali architettonici (L.R. 35 del 14.03.1995), censimento dei locali commerciali aperti al pubblico presentanti valore storico artistico o ambientale (L.R. 34 del 14.03.1995).

Art. 15.6 Disposizioni in materia di rendimento energetico nell' edilizia.

Si richiamano in quanto applicabili i contenuti della legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 avente per titolo “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell' edilizia” (pubbl. su B.U.R. n. 22 del 31 maggio 2007) ed alle successive disposizioni attuative, con particolare riferimento al regolamento che disciplina l' Attestazione di certificazione energetica degli

edifici (obbligatoria dal 1.10.2009) per la compravendita o l'affitto dei fabbricati.

In materia, la Giunta Regionale nella seduta del 4.8.2009, ha approvato provvedimenti attuativi della legge 13/2007, relativi, tra l' altro:

- **alla certificazione energetica degli edifici, secondo le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" approvate con Decreto del Ministro per lo sviluppo economico del 26.6.2009**
- **all' installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari, sia in edifici di nuova costruzione, sia in edifici esistenti in caso di loro ristrutturazione o inserimento dell' impianto termico**
- **all' aggiornamento dello Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e disposizioni in materia di rendimento energetico nell' edilizia.**

Per quanto riguarda le nuove costruzioni, il provvedimento in vigore dal 1.12.2009 sostitutivo di quanto previsto dalla DCR del 11.01.07, definisce:

- **i requisiti minimi e le prescrizioni specifiche per quanto riguarda le prestazioni energetiche degli involucri edilizi, sia in occasione di nuova costruzione che di interventi di ristrutturazione edilizia o di manutenzione**
- **i requisiti minimi prestazionali degli impianti termici da installarsi in edifici nuovi o esistenti.**

CAPO II - NORME SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE.

Art.16 Parametri ed Indici urbanistici ed edilizi .

I parametri urbanistici ed edilizi utilizzati dalle presenti Norme sono **quelli definiti al Titolo III del Regolamento Edilizio Comunale, formato ai sensi della L.R. 8.7.1999 n.19.**

[definizioni stralciate]

Precisazioni urbanistiche specifiche.

In riferimento alla applicazione dei disposti di cui agli Artt. 14 e 15 di R.E.C., relativi ad altezza della costruzione e numero dei piani, si precisa che in ogni zona del territorio comunale, ivi comprese le zone agricole e fatta eccezione per le sole zone destinate ad attività produttive (tipo "D"), quando l'edificio dovrà sorgere su terreni per i quali le linee naturali di spiccato della costruzione presentano pendenze superiori al 30%, valgono i seguenti disposti specifici:

- il numero dei piani fuori terra, calcolato secondo le definizioni di cui all' art.15 del R.E., può essere incrementato di una unità rispetto a quello indicato per singola zona dalle presenti Norme
- al valore dell' altezza massima, calcolata secondo le definizioni di cui all'art. 14 del R.E. ed indicata per singola zona dalle presenti Norme, sarà possibile sommare un valore non superiore a ml.3,00 sul fronte a valle, fermo restando che per il fronte a monte resta prescritta l' altezza massima di zona e per i restanti fronti dovranno essere conseguite altezze comprese in linee di spiccato anche virtuali congiungenti le proiezioni della costruzione sui fronti a monte e a valle.

In riferimento alla applicazione dei disposti di cui all' Art. 20 di R.E.C. relativi al Volume della costruzione, si precisa che, per edifici esistenti il calcolo del volume, ai fini delle presenti norme, ed in particolare per quanto concerne gli incrementi percentuali ammessi per le singole zone e le ricostruzioni, terrà conto dei seguenti disposti:

- ove trattasi di edifici anche diroccati purché individuati a Catasto, e non risulti dimostrabile dal rilievo edilizio l'altezza preesistente, questa sarà definita in sede di procedimento autorizzativo, con riferimento ove possibile, a fabbricati tradizionali simili esistenti in zona
- nel computo del volume si intendono includibili le superfici utili lorde appartenenti al corpo dell'abitazione anche destinate ad usi accessori o agricoli, purché censite a Catasto e regolarmente autorizzate anche ai sensi della Legge 47/1985 ed altre successive in merito a condoni edilizi.

Art.17 Parametri Edilizi.

[articolo stralciato]

Art.18 Utilizzazione degli indici.

Gli indici di densità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di strumento urbanistico esecutivo. Gli indici di densità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

E' ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile, nella misura massima del 20% (fatta eccezione per zone agricole per le quali non sussiste detta limitazione), tra aree ad eguale destinazione di zona o di uso, purché le aree risultino contermini.

L'asservimento di aree adiacenti - o al più separate da una sede stradale - appartenenti a zone ad eguale destinazione d'uso (residenziale, produttiva, turistica ricettiva, ecc.), è consentito - fatta eccezione per aree di categoria A (aree ed edifici di interesse storico) - unicamente ove sia presentato specifico atto di vincolo perpetuo da trasciversi sui registri della proprietà immobiliare. In tal caso altezze, numero piani, distanze, rapporto di copertura sono quelli della zona su cui viene realizzata la costruzione.

Art.19 Distanze minime.

Nell'attuazione degli interventi di P.R.G., **ferme restando le definizioni parametriche di cui all' Art. 16 del Regolamento Edilizio Comunale**, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dalla cartografia di piano o stabilite dalle presenti norme per singola zona:

a) DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI

Nelle aree di interesse storico (aree di tipo A), per gli interventi conservativi e le eventuali ristrutturazioni, le distanze minime tra le costruzioni non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, salvo riallineamenti prescritti in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi o rilascio di **titoli abilitativi**.

In caso di ristrutturazione comportante ricostruzione o ampliamento, non sono computabili ai fini delle distanze volumi o costruzioni aggiuntive di epoca recente o prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a mt. 10,00.

In aree di tipo C è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Le distanze tra fabbricati possono essere ridotte a ml. 0,00 (costruzioni in aderenza), oltre che nei casi di cui al successivo p.to b), in tutti i casi che non contrastino con Norme del Codice Civile o di Regolamenti Edilizi Comunali.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche.

b) DISTANZE DAI CONFINI.

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dai confini di proprietà (ad esclusione dei confini in confrontanza a cigli stradali), è così stabilita:

- per tutte le destinazioni d'uso, ad esclusione di quelle industriali-artigianali, dovrà essere osservata una distanza minima dal confine maggiore o uguale alla metà dell'altezza dei fabbricati, con un minimo di metri 5,00.
- per le destinazioni industriali-artigianali, la distanza minima è fissata di norma in ml.10,00, fatti salvo i seguenti casi particolari:
 - 1) per impianti speciali, a più elevato regime inquinante (inquinamento acustico, atmosferico, ecc.), potranno essere disposte maggiori distanze in sede di procedura autorizzativa
 - 2) ove ricorra il caso di una larghezza del lotto inferiore a ml.50, **o in casi specifici determinati dalla morfologia e/o dall' andamento planimetrico dei siti**, potrà essere consentita la distanza minima inderogabile di ml. 5,00.

Le distanze dai confini di proprietà possono essere ridotte a m. 0,00, se è intercorso un accordo stipulato nelle forme di legge e trascritto al Registro delle Proprietà Immobiliari, tra i proprietari confinanti o se preesiste una parete non finestrata a confine o nei casi indicati al successivo art. 68 delle presenti norme.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di metri 5,00 .

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

Sono ammesse distanze dai confini di proprietà inferiori a quelle indicate nel presente articolo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche, nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile.

c) DISTANZE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE.

Le distanze minime dei fabbricati dai confini stradali della viabilità pubblica o di interesse pubblico all'interno delle perimetrazioni dei centri abitati come definite ai sensi del Nuovo Codice della Strada (**D.Lgs. 30.4.92 n. 285 e Regolamento di Attuazione**) e delle aree previste come

edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, fatte salve prescrizioni topografiche specifiche e quanto richiamato ai successivi punti 4) e 5) del presente articolo, sono stabilite:

- in aree di interesse storico A: secondo allineamenti esistenti o previsti nella cartografia di piano, salvo riallineamenti che possono essere richiesti in sede di procedure autorizzative
- in tutte le restanti aree interne ai centri abitati o previste come edificabili o trasformabili, secondo i seguenti disposti:
 - 1) strade provinciali: non inferiori a ml. 6,00, escluse le zone a destinazione produttiva, per le quali la distanza minima è di norma fissata in ml. 15,00.
 - 2) strade comunali: non inferiori a ml. 5,00, tranne destinazioni produttive per le quali la distanza minima è di norma fissata in ml. 10,00.
 - 3) per le sole destinazioni produttive, ove la profondità del lotto risulti inferiore a ml. 50, **o in casi specifici determinati dalla morfologia e/o dall' andamento planimetrico dei siti**, potrà essere consentita la distanza dal confine stradale pari al minimo inderogabile di ml. 5,00 (ml. 6,00 per str. provinciali).
 - 4) in ogni caso, nelle aree di espansione degli abitati, dovrà essere osservata una distanza minima dal confine delle strade principali pari a ml. 6,00, ai sensi dell'art. 27, 2° comma, L.R. 56/77.
 - 5) per strade urbane classificate dalle competenti Amministrazioni "di scorrimento", ai sensi del D.P.R. 26.4.1993 n.147, le distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a ml.20 per i fabbricati e ml.2 per muri di cinta di qualsiasi natura o consistenza.
 - 6) per le strade di tipo A come classificate dal nuovo codice della strada (Autostrade), le distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a ml. 30 per i fabbricati e ml. 3 per muri di cinta di qualsiasi natura o consistenza.

Le distanze minime di cui al comma precedente si applicano, per interventi di tipo non conservativo comprese ricostruzioni e ampliamenti ammessi dalle presenti norme:

- dai confini stradali esistenti, ove la larghezza del sedime stradale risulti non inferiore a quella desumibile dalle indicazioni cartografiche di cui alle tavole di Piano;
- dai nuovi fili di sedime stradale, fissati dai competenti Uffici Tecnici Comunali, ove siano occorrenti interventi di adeguamento dei sedimenti stessi individuati topograficamente in cartografia di Piano.

Ai fini di cui sopra, si definisce "confine stradale" il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Le distanze minime dai confini stradali della viabilità all'esterno dei centri abitati come delimitati - ai sensi del Nuovo Codice della Strada **e lungo la strada provinciale con Provvedimento della Provincia di Alessandria emesso il 5.10.2010** - sono regolate, in conformità allo stesso codice, secondo quanto richiamato al successivo Art. 53 delle presenti Norme di Attuazione.

Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, prescrivere arretramenti dai confini stradali, esistenti o ridefiniti, per le recinzioni dei lotti, ferma restando la disciplina per gli accessi veicolari di cui all'art. 68 delle presenti norme, nonché i disposti di cui al D.P.R. 26/04/1993 n. 147 e le autorizzazioni eventuali di Enti competenti.

Art.20 Tipi e modalità di intervento .

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di conservazione o riadeguamento del patrimonio esistente, previsti nell'ambito del Piano Regolatore Generale Intercomunale, sono **quelli definiti dall' Art. 3 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, modificato con D.Lgs. 27.12.2002 n. 301:**

- | | |
|---|-------------------------------|
| a) interventi di manutenzione ordinaria | art. 3 comma 1 lett.a) |
| b) interventi di manutenzione straordinaria | art. 3 comma 1 lett.b) |
| c) interventi di restauro e risanamento conservativo | art. 3 comma 1 lett.c) |
| d) interventi di ristrutturazione edilizia | art. 3 comma 1 lett.d) |

- e) interventi di nuova costruzione **art. 3 comma 1 lett.e)**
f) interventi di ristrutturazione urbanistica **art. 3 comma 1 lett. f)**

Per le definizioni degli interventi edilizi, ivi compresa quella di “restauro”, si rinvia al testo del citato Art. 3 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti e sui manufatti compresi nell'interno dei perimetri dei centri storici e più in generale nelle aree assoggettate a tutela dei valori architettonici, storici o ambientali secondo il P.R.G., devono rispettare i criteri generali e le modalità di intervento di cui al successivo Capo IX delle presenti N.d.A. (Disciplina specifica per aree ed edifici di interesse storico ed ambientale).

Gli interventi di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica sono realizzati esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, ai sensi dell'Art. 13, comma 4°, L.R. 56/77 e s.m.i., salvo i casi per i quali i Quadri Sinottici allegati alle presenti N.d.A. precisino i contenuti di cui ai punti 2), 3), 4) dell'art. 38 della stessa L.R. 56/77, da attuarsi con obbligo di Convenzione associata al **Permesso di Costruire**.

L'intervento oggetto di **permesso di costruire o denuncia di inizio attività** dovrà risultare compatibile con il tipo di intervento fissato nella precedente classificazione, secondo l'ammissibilità e le prescrizioni delle presenti Norme di attuazione.

[comma stralciato]

La definizione dei tipi di intervento è contenuta nell' **Art. 3 del “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i.**

Si richiamano inoltre, per quanto non in contrasto, i disposti di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e le specificazioni applicative della Circolare del P.G.R. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 (pubblicata sul B.U. Regione Piemonte n.19 del 9.5.84), che evidenzia l'elenco analitico delle opere ammesse, per tipo di intervento, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici, ferme restando le disposizioni legislative e normative per costruzioni in zona sismica, fra le quali il D.G.R. 61-11017 del 17.11.2003 e la Circolare P.G.R. 27.4.2004 n. 1/DOP.

I contenuti delle citate **disposizioni** si intendono integralmente richiamati dalle presenti Norme, che di seguito esplicitano alcuni aspetti applicativi per diversi tipi di intervento.

- a) Manutenzione ordinaria:
fermo restando che per interventi di manutenzione ordinaria non è richiesto **titolo abilitativo**, ad eccezione degli interventi da eseguirsi su immobili vincolati ai sensi del **D. Lgs. 22.1.2004 n. 42**, per le aree e/o edifici e/o manufatti classificati di interesse storico dal P.R.G. valgono i seguenti disposti:
- qualora gli interventi da attuarsi non pregiudichino in alcun modo i caratteri originari dell'edificio, cioè prevedano esclusivamente l'impiego di materiali e tecnologie assimilabili a quelli della tradizione costruttiva e decorativa locale dell'epoca della costruzione (o della trasformazione storicamente consolidata), ovvero qualora gli interventi consentano il ripristino dei caratteri originari su porzioni di edifici parzialmente alterate, prima dell'inizio dei lavori è obbligatoria comunicazione al Sindaco circa l'esecuzione dell'intervento, corredata da documentazione fotografica e relazione tecnica;
 - qualora gli interventi da attuarsi presuppongano l'impiego di materiali e tecnologie diverse o comunque possano comportare modifiche degli elementi esterni o delle parti comuni, ivi compreso il colore, gli interventi stessi sono assimilabili alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetti a **denuncia di inizio attività**.
- b) Manutenzione straordinaria :
- si richiama come le limitate modifiche planimetriche ammissibili al fine di integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, non debbano alterare l'assetto distributivo delle singole unità immobiliari, né comportare aggregazioni o frazionamenti delle stesse; in tali casi gli interventi saranno classificabili quali risanamento e/o ristrutturazione.
- Al fine di evitare che ripetuti interventi di manutenzione straordinaria, complessivamente considerati, possano configurare organismi sostanzialmente modificati, le domande relative a detti interventi dovranno essere valutate in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti in un periodo di non meno di cinque anni .
- Nelle aree di interesse storico, a norma dell'art. 24, 7° comma, della L.R. 56/77, le operazioni di manutenzione straordinaria devono essere eseguite senza modificare le quote, la posizione, la

forma delle parti strutturali degli edifici e delle scale.

Nelle stesse aree, tanto per interventi riferiti ad edifici quanto a singoli manufatti, il Responsabile del Servizio Urbanistica avrà la facoltà di imporre particolari prescrizioni per il rispetto dei valori architettonici ed ambientali, sentita la C.I.E. ed eventualmente la Commissione di cui all'art. 91bis della L.R. 56/77.

c) Restauro e risanamento **conservativo**:

il P.R.G. facendo propri i contenuti di cui al p.to **1.3** della citata Circolare N.5/URB/84, prevede due tipi di intervento:

- il restauro **statico ed architettonico di edifici di pregio (c1)**, finalizzato a mantenere l'integrità dell'immobile nel suo complesso e ad assicurare la conservazione e protezione dei suoi valori culturali e di tutti gli elementi funzionali e decorativi (interni/esterni) che lo caratterizzano, oltre che al recupero e/o rifunzionalizzazione, ove necessitanti, per usi compatibili. [*articolato stralciato*]
Detto intervento dovrà essere condotto con rigorosi criteri scientifici, che pure non escludono la sostituzione di parti limitate irrimediabilmente degradate e che creino pregiudizio per la conservazione dell'immobile. La conservazione o il recupero si intendono prescritti anche agli spazi esterni di pertinenza per i quali eventuali interventi di rifunzionalizzazione dovranno essere mirati in primo luogo alla valorizzazione dell'immobile cui si riferiscono. Non sono ammessi, salvo specifiche prescrizioni degli Enti competenti, incrementi volumetrici né di superficie coperta.
- il risanamento conservativo (c2), finalizzato alla conservazione e recupero igienico, strutturale e funzionale degli edifici, anche comportante un insieme sistematico di opere e modificazioni dell'assetto planimetrico, che devono essere condotte con tecnologie e materiali coerenti con quelli originali dell'edificio, documentati in sede di richiesta autorizzativa. Il P.R.G. ammette diversi gradi di intervento, in relazione alla qualificazione storica, architettonica o ambientale degli immobili oggetto di tutela, classificati negli sviluppi di Piano relativi ai centri storici e nella normativa specifica per particolari ambiti territoriali oggetto di salvaguardia.

Ove ammessi, gli eventuali ampliamenti dovranno avvenire nel rigoroso rispetto di vincoli e prescrizioni di cui alla cartografia di P.R.G. e di cui alle presenti norme, e dovranno essere realizzati - salvo dimostrata impossibilità - con recupero di manufatti contigui non adibiti ad usi accessori o agricoli e non in contrasto con la tipologia e gli elementi architettonici del fabbricato principale.

Le eventuali addizioni ed integrazioni per recupero igienico e funzionale non debbono comunque alterare l'assetto formale e tipologico dell'edificio, tranne il caso di dimostrata presenza di parti aggiunte degradate o non coerenti o non recuperabili da demolire.

In particolare dovrà essere garantita l'unitarietà delle facciate, specie in relazione a posizione e dimensione delle finestrate soprattutto se rivolte verso spazi pubblici.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo deve quindi rispettare non solo l'aspetto esterno dell'edificio ma anche il suo impianto tipologico e architettonico interno, pur provvedendo alle necessarie integrazioni in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità.

Eventuali interventi innovativi, ove consentiti, dovranno in ogni caso evidenziare nettamente le opere di consolidamento e recupero della struttura originaria, da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali, dalle nuove opere da realizzare con materiali e tecnologie moderne.

Le opere ammesse sono di norma quelle indicate dalla citata Circolare N. 5/URB/84, salvo puntuali prescrizioni fissate in sede autorizzativa dal Comune o dalle Soprintendenze o dalla Commissione Regionale di cui all'art. 49, ultimo comma, della L.R. 56/77.

[*comma stralciato*]

d) Ristrutturazione edilizia :

si richiama che gli interventi di ristrutturazione edilizia, ammettendosi un insieme sistematico di opere, fra le quali modificazione dell'impianto distributivo delle singole unità immobiliari e dell'edificio, variazioni delle superfici utili e di volume, possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Al fine quindi di un maggior controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si possono distinguere tre tipi di ristrutturazione edilizia:

- d1 "ristrutturazione edilizia interna", che pure in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali non configura aumenti di superfici e di volumi;
- d2 "ristrutturazione edilizia con ampliamento", che ammette anche variazioni di superficie

utile e recupero di volume, nei limiti stabiliti dalle presenti norme;

- d3 "ristrutturazione edilizia con sostituzioni di parti di fabbrica", che ammette interventi di demolizione e ricostruzione, entro un ambito di riqualificazione urbana esteso anche al tessuto limitrofo ed agli spazi pubblici, con recupero, spostamento e/o accorpamento ed eventuale ampliamento del volume preesistente.

La "ristrutturazione edilizia interna" comporta pertanto la conservazione delle facciate e dei volumi esistenti nell'impianto originario complessivo caratterizzante la tipologia dell'edificio: sono quindi di norma ammessi, oltre ad interventi interni di adeguamento igienico e funzionale, l'integrazione delle aperture, gli allineamenti interni di quota, l'introduzione di elementi di collegamento verticale anche esterni purché non comportino aumento delle superfici destinate all'uso dell'edificio e siano realizzate su facciate non prospettanti su spazi d'uso pubblico.

È inoltre ammesso il recupero alla destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio ad altra destinazione, all'interno del volume edificato secondo le definizioni di **Regolamento Edilizio**.

La "ristrutturazione edilizia con ampliamento" ammette, oltre agli interventi di cui ai commi precedenti, variazioni delle superfici utili e recupero dei volumi, da attuare con rispetto delle caratteristiche costruttive e formali dell'intorno edilizio.

È inoltre ammesso il recupero degli spazi coperti a carattere permanente, quali fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però i caratteri compositivi complessivi.

I suddetti ampliamenti dovranno comunque risultare ammissibili secondo i parametri edilizi prescritti per le diverse zone e dovranno rispettare eventuali vincoli topograficamente definiti dalla cartografia di P.R.G.

Ai sensi dell'art. 24, 4° comma della L.R. 56/77, gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono ammessi per gli edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alle **vigenti disposizioni di legge di tutela dei beni culturali e del paesaggio** e quelli individuati come tali al successivo Capo IX delle presenti Norme. [*articolato stralciato*]

e) Nuova costruzione:

comprende sia interventi volti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti su aree libere, sia interventi su aree edificate ove la sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, è attuata in misura così rilevante da configurare interventi di ricostruzione.

Ai fini del dimensionamento del carico urbanistico e del corrispondente fabbisogno di opere di urbanizzazione, gli interventi di nuova costruzione previsti su parti del territorio non classificabili quali aree di completamento ai sensi dell'art. 91 quinquies della L.R. 56/77, sono classificati interventi di nuovo impianto ed obbligatoriamente realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi; è ammessa l'attuazione attraverso Convenzione **associata al titolo abilitativo** nei casi in cui il P.R.G. precisa i contenuti di cui ai p.ti 2),3), e 4) dell'art. 38 L.R. 56/77, come puntualmente indicato nei Quadri Sinottici allegati alle N.d.A.

Nell'ambito delle aree classificate di interesse storico gli interventi di nuova costruzione, ove ammessi, sono subordinati alla Disciplina specifica di cui al Capo IX delle presenti Norme.

f) Ampliamenti di edifici esistenti:

per edifici ricompresi negli ambiti storici, o di particolare valore ambientale e paesaggistico individuati dal P.R.G., nonché per quelli edificati nel territorio rurale quanto meno anteriormente al 1945, sia per le parti principali che per le parti accessorie, gli interventi di ampliamento dovranno essere effettuati, di norma, con tecnologie e materiali anche nuovi ma del tutto coerenti con quelli originali, fatte salve le opere strutturali che in ogni caso non dovranno risultare a vista. Gli aumenti di volume e di superficie coperta dovranno rispettare la tipologia originaria. Ove l'analisi dello stato di fatto evidenzia elementi di incongruenza con tipologie e materiali originari per le parti di fabbrica oggetto di ampliamento, derivanti da successive trasformazioni, può essere prescritto in sede autorizzativa il riadeguamento complessivo dell'edificio, quale condizione di ammissibilità dell'intervento di ampliamento richiesto.

g) Demolizione e ricostruzione:

intervento ammissibile anche in parti del territorio soggette a tutela, secondo le specifiche prescrizioni di zona. La ricostruzione può avvenire "in sito" ovvero in ambito anche più esteso, nel qual caso previa formazione di Piano di Recupero ove l'intervento non risulti già previsto dagli elaborati **grafici o normativi** di P.R.G.

In sede di pratica autorizzativa dovrà essere prodotto rilievo (grafico e fotografico) e relazione specifica illustranti dettagliatamente lo stato attuale, esteso al contesto in cui è inserito l'immobile.

E' consentito il recupero del volume e delle superfici coperte oggetto di demolizione, anche se superiori a quelle ammesse dai parametri di zona: nel qual caso è ammesso, con riferimento ai volumi ricostruiti, un incremento volumetrico non superiore al 5% per le necessità di rifunzionalizzazione degli immobili.

Art.21 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Standards urbanistici: richiami ai disposti di legge.

Ai fini della determinazione e della destinazione del contributo di cui all'art. 5 della Legge 28.1.1977 n.10, e della applicazione dei provvedimenti espropriativi, di cui alla Legge 22.10.1971 n. 865, le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta sono quelle elencate all'art. 51 della L.R. 56/77, che si intende espressamente richiamato dalle presenti Norme.

Ai fini dell'applicazione dei disposti di cui alle presenti norme di attuazione, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere :

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare idoneo al collegamento e all'accesso agli edifici e/o alle aree
- b) spazi di sosta e di parcheggio, nelle quantità minime di cui alle vigenti Leggi
- c) impianto di distribuzione idrica, con caratteristiche idonee a soddisfare i carichi indotti dall'insediamento
- d) impianto di rete fognaria, con caratteristiche idonee a soddisfare i carichi indotti dall'insediamento
- e) impianto di distribuzione dell'energia elettrica
- f) impianto di illuminazione pubblica del sistema viario di cui alla precedente lett. a).

Ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77, gli "standards" urbanistici assunti per la formazione del P.R.G. e da osservare in sede di attuazione per le varie categorie di servizi, sono così stabiliti:

1) per gli insediamenti residenziali:

a) aree per l'istruzione	
a.1) asili nido e scuole materne	0,50 mq/ab
a.2) scuole elementari	2,50 mq/ab
a.3) scuole medie obbligo	2,00 mq/ab

	5,00 mq/ab
b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici)	5,00 mq/ab
c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport:	
c.1) verde urbano attrezzato	2,50 mq/ab
c.2) verde sportivo	10,00 mq/ab

	12,50 mq/ab
d) parcheggi	2,50 mq/ab

Totale	25,00 mq/ab

2) per gli insediamenti produttivi:

- a) di nuovo impianto: dotazione minima pari al 10% della superficie territoriale
- b) in aree di riordino e completamento e per impianti esistenti che si confermano nella loro ubicazione: dotazione minima pari al 10% della superficie fondiaria.

3) per gli insediamenti commerciali-direzionali:

- a) di nuovo impianto: dotazione minima pari al 100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico
- b) nei casi di intervento all'interno dei centri storici (zone A1), e per interventi classificabili quali ristrutturazione urbanistica e completamento: dotazione minima pari all'80% della

superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico

fatto salvo quanto disposto all'Art. 21, 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. per le attività commerciali al dettaglio di cui al D.Lgs. 114/98 con superficie di vendita superiore a mq. 400.

Per interventi edilizi soggetti a strumento urbanistico esecutivo o a **Permesso di costruire** con Convenzione, concorrenti alla formazione degli standards urbanistici complessivi comunali, i Quadri Sinottici allegati alle presenti Norme definiscono puntualmente la quota di aree da cedere e lo standard minimo da reperire in loco, fatte salve le precisazioni ivi contenute ed i disposti del presente articolo.

La dotazione minima complessiva di aree servizi per insediamenti di cui ai precedenti p.ti 1), 2), 3) può essere assicurata anche con reperimento in aree private assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico mediante Convenzione o Atto equipollente da trascrivere nei registri delle proprietà immobiliari nelle forme di legge, sino alle seguenti quantità: per insediamenti residenziali sino a 12,5 mq./abit., per insediamenti produttivi o commerciali-direzionali sino al 75% della dotazione occorrente, salvo **diverse** indicazioni contenute nei Quadri Sinottici allegati.

La dotazione di superficie da destinare a parcheggio, in tutti i casi di cui ai precedenti n.ri 1), 2), 3), negli interventi all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento, potrà essere reperita anche in apposite attrezzature multipiano e nella struttura degli edifici, comprese le coperture ed il sottosuolo.

Qualora il Piano Regolatore o lo strumento urbanistico esecutivo determini l'attuazione di aree destinate ad attività polifunzionali, la dotazione minima complessiva per insediamenti residenziali può in ogni caso essere ammessa in misura di 18 mq./abit.

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, concorrono alla dotazione di aree servizi richiesta dai precedenti comma gli interventi a destinazione ricettiva turistica, attraverso Convenzioni e Atti di impegno unilaterale: allo scopo, le quantità di cui alle lett. c) e d) del p.to 1) del presente articolo di norme sono elevate a mq. 20 e mq. 5 per abitante.

Detto disposto si intende applicabile per ogni intervento comportante destinazioni turistico ricettive, indipendentemente da eventuali minori quantità indicate ai Quadri Sinottici allegati alle presenti Norme.

La dismissione gratuita di aree per standards urbanistici, nei casi e per i tipi di intervento puntualmente precisati dalle presenti Norme e nei Quadri Sinottici allegati, dovrà avvenire:

- nell'ambito delle aree oggetto di intervento, in posizione definita in sede di convenzionamento in conformità alle indicazioni contenute nelle prescrizioni di area annesse ai Quadri Sinottici, ed in ogni caso in posizione direttamente accessibile da viabilità o aree pubbliche (o d'uso pubblico)
- in altre aree del territorio comunale destinate dal P.R.G. ad usi pubblici, ove non sia ritenuta dalla Amministrazione Comunale di prioritario ed effettivo interesse pubblico l'acquisizione di aree servizi nell'ambito delle aree oggetto di intervento.

Resta facoltà della Amministrazione Comunale consentire, nei limiti o secondo le indicazioni di cui alle prescrizioni contenute ai Quadri Sinottici allegati alle presenti N.d.A., la monetizzazione di aree servizi in luogo della loro dismissione. Non sono monetizzabili in ogni caso le dotazioni minime relative ai parcheggi.

CAPO III - AREE RESIDENZIALI O A PARZIALE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (Aree di tipo A, B, C).

Art.22 Aree residenziali : destinazioni d'uso generali .

Le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale sono individuate per gli usi connessi alla residenza ed alle funzioni ad essa più strettamente pertinenti.

Oltre alla destinazione residenziale propria (costituita da abitazioni, accessori e pertinenze) sono considerate funzioni ad essa pertinenti, ammesse pertanto ovunque la destinazione residenziale sia ammessa dalle presenti norme, nel rispetto dei tipi e dei limiti di intervento previsti nelle varie aree normative a condizione che per estensione, tipologia ed impatto dell'attività non alterino il carattere residenziale della zona:

- a) alberghi, pensioni, ristoranti, residenze comunitarie, "bed and breakfast", fino alla concorrenza max. di mq. 400 di superficie utile
- b) locali ed edifici ad uso commerciale e pubblici esercizi, fino alla concorrenza max. di mq. 150 di superficie di vendita e di mq. 300 complessivi (compresa quella destinata ai magazzini, locali di lavorazione, uffici, servizi) come definite dal Decreto Lgs. n. 114/1998, art.4 comma 1, **fatta eccezione per le aree di tipo "A1" corrispondenti ad "Addensamento storico rilevante", per le quali la regolamentazione comunale dello sviluppo della rete distributiva commerciale definisce specifiche misure**
- c) uffici ed attività direzionali, studi professionali, attività terziarie in genere, fino alla concorrenza max. di mq. 250 di superficie utile
- d) locali ed edifici per il tempo libero e per le attività sociali, fino alla concorrenza max. di mq. 250 di superficie utile
- e) servizi ed attrezzature, pubbliche e private, fino alla concorrenza max. di mq. 250 di superficie utile
- f) autorimesse ed annesse autofficine di riparazione, fino alla concorrenza max. di mq. 400 di superficie utile; queste ultime solo se con superficie utile inferiore al 40% della superficie destinata ad autorimessa e solo in aree compatibili con la zonizzazione del territorio comunale ai sensi dell'Art. 2 del D.P.C.M. 1/03/1991 ed in ogni caso nel rispetto dei limiti massimi di rumorosità diurna e notturna ai sensi dell'Art. 6 dello stesso Decreto
- g) artigianato di servizio e laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (in aree compatibili con la zonizzazione del territorio comunale ai sensi dell'Art. 2 del D.P.C.M. 1/03/1991 ed in ogni caso nel rispetto dei limiti massimi di rumorosità diurna e notturna ai sensi dell'Art. 6 dello stesso Decreto), salvo prescrizioni particolari di tutela igienico – sanitaria e limitatamente ai piani terreno e seminterrato, fino alla concorrenza max. di mq. 300 di superficie destinata alla lavorazione
- h) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili, fino alla concorrenza max. di mq. 500 di superficie utile, nonché impianti di distribuzione energetica, purché contigui a strade provinciali o comunali e previo parere delle Autorità competenti ed i cui locali destinati ad attività commerciali non superino i mq.100.

Possono essere ammesse nelle aree a destinazione residenziale le attività di cui al comma precedente - ad esclusione di quelle di cui alle lett. g) ed h) – le cui superfici utili superino quelle sopra indicate, esclusivamente nel caso in cui la parte destinata ad abitazione risulti non minore del 60% della superficie utile complessiva dell'immobile oggetto di intervento.

La attuazione di interventi di cui alla lett. b), locali ed edifici ad uso commerciale, è in ogni caso subordinata a precisazioni, limiti e procedure autorizzative previste dalla L.R. 12.11.1999 n.28 (Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 31.3.1998 n.114).

La realizzazione o il riuso di edifici per le destinazioni di cui alle lett. f, g, h, è in ogni caso subordinata alla stipula di apposita Convenzione nella quale dovranno essere precisati i materiali immagazzinati e/o lavorati, i tipi di lavorazione, le superfici utilizzate per le diverse attività, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico) da non superare, nonché la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici: in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali alla rinfusa e/o rottami a cielo aperto.

L'attuazione di detti interventi è inoltre subordinata all'ottenimento dei pareri da parte degli Enti competenti ed all'osservanza di eventuali prescrizioni apposte.

Per tutte le destinazioni non residenziali ma considerate funzioni pertinenti alla destinazione residenziale, nei limiti dimensionali indicati al comma 2 del presente articolo e ove non in contrasto

con specifici disposti che siano previsti nelle varie aree normative di cui agli articoli seguenti, non è fatto obbligo di reperimento di aree per standards urbanistici aggiuntivi o loro monetizzazione.

Per contro, il reperimento è obbligatorio – e non monetizzabile per la quota afferente alle aree a parcheggio – qualora le loro dimensioni superino, ai sensi del comma 3 del presente articolo, i limiti di superficie utile indicati al comma 2.

Le aree da destinare a parcheggio il cui reperimento è obbligatorio ai sensi del comma precedente, non necessariamente si intendono pubbliche e pertanto cedute in proprietà al Comune; possono essere di proprietà privata assoggettate ad uso pubblico attraverso apposita condizione, posta ai sensi del comma 4, art.49 della L.R. 56/77 e s.m. in sede di ottenimento del **titolo abilitativo**.

Per le destinazioni di cui ai punti f, g, h, già insediate in edifici esistenti, sono consentiti oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, anche interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento e ristrutturazione edilizia previa stipula della Convenzione di cui ai punti precedenti.

Linee-guida per il recupero e la valorizzazione degli elementi tipici della tradizione insediativa locale.

Le indicazioni che seguono sono introdotte quali prime specificazioni operative di criteri, prescrizioni e direttive esplicitate nel Piano Territoriale Provinciale, che indica per ambiti di insediamento o parti degli stessi – relativamente all' intero territorio comunale - obiettivi ed indirizzi di conservazione, mantenimento, riqualificazione o ricomposizione delle caratteristiche storico ambientali degli impianti urbani, dei tessuti edificati, delle tipologie edilizie tradizionali. Dette prime indicazioni (non certamente esaustive e che potranno essere più opportunamente sviluppate in sede di successiva Variante Generale, richiedendosi puntuali indagini sugli aspetti di specificità locale sopra citati preordinate alla articolazione di norme specifiche di attuazione), sono sviluppate con riferimento alle analisi di compatibilità ambientale sviluppate nella formazione della presente Variante, in parte confluite nel Documento tecnico di Verifica di Assoggettabilità a VAS, alle quali si rinvia per ulteriore approfondimento delle tematiche.

Si intendono pertanto "linee-guida" per il "governo" delle trasformazioni del territorio, che richiedono di essere "gestite" (fino alla definizione di specifica normativa di Piano) dalle Amministrazioni locali per propri programmi di intervento volti alla riqualificazione dei sistemi insediativi esistenti, ed interpretate e contestualizzate per specifici interventi privati dai progettisti e dalle Commissioni Edilizie comunali coadiuvanti l'operato dei Responsabili dei servizi urbanistici.

Aspetti "sensibili" del sistema insediativo nel cui ambito intervengono le trasformazioni ammesse dalla normativa di P.R.G.I., possono indicarsi in:

- la caratterizzazione dei luoghi in rapporto al paesaggio di contesto (morfologia dell' intorno, uso del suolo, vegetazione, visuali) ed al territorio (viabilità, percorsi di collegamento con il territorio circostante): contribuisce a definire elementi di tipicità per interventi di riqualificazione o ricomposizione, sia per l' edificazione che per la sistemazione delle aree pertinenziali
- la morfologia organizzativa del sistema insediativo (forma e "margini" definiti e riconoscibili caratterizzanti l' insediamento): guida il mantenimento o la ricomposizione, sia attraverso il recupero e l' integrazione all' esistente sia nei casi di nuova realizzazione, con la reinterpretazione dei rapporti storici con la caratterizzazione del sito (in primo luogo quella morfologica) e delle regole aggregative qualificanti l' insediamento tradizionale
- la trama viaria "storica": il riferimento alla stessa guida interventi attestati su assi e nodi del tessuto storico o di antica formazione, contribuendo alla riqualificazione degli stessi, oltre che delle "cortine" edilizie
- le "micro-unità" insediative (organizzazione edilizia tradizionale intorno a spazi di relazione, pubblici e privati): i riconoscibili rapporti in un definito intorno edificato indirizzano interventi di recupero e sistemazione degli spazi esterni, direttamente pertinenti o meno, sia nell' uso di manufatti e materiali tradizionali sia nel recupero di quella fruibilità comunitaria che costituiva matrice stessa delle aggregazioni edilizie della tradizione montana

- le regole aggregative dell' edificazione (fili di edificazione lungo vie e spazi collettivi, orientamento dei corpi edilizi, tipo di occupazione dei lotti, forme planimetriche ricorrenti, andamenti altimetrici dell' edificazione): il riconoscimento delle specificità, in rapporto alla morfologia dei siti ed agli andamenti delle percorrenze, favorisce la conservazione della componente di più forte caratterizzazione dell' edificato, anche nel caso di interventi non conservativi
- i tipi edilizi della tradizione montana locale: il riferimento agli stessi guida la conservazione o la trasformazione, attraverso il riconoscimento e recupero (o reinterpretazione) delle regole base della formazione storica dei tipi edificati e della loro evoluzione tipologica, evitando l' introduzione di tipologie estranee o conflittuali rispetto all' esistente di qualità.

L' interpretazione e la “contestualizzazione” di tali aspetti, può condurre al riferimento – in sede di progettazione e di autorizzazione degli interventi – a parametri di qualità la cui applicazione (anche se con i limiti del “caso per caso”) può contribuire in modo determinante alla valorizzazione del territorio, o quanto meno al mantenimento della caratterizzazione paesaggistica dei luoghi, come anche suggerito dalla Regione Piemonte in Contributo dell' Organo Tecnico regionale di VAS (p.to 2.3 – Aspetti territoriali e paesaggistici), relativamente a:

- tipologie architettoniche
- impianto del tessuto edilizio
- ampiezza delle maniche edilizie
- altezze
- caratteri e materiali costruttivi
- interventi volti a ridurre gli impatti e a perseguire la corretta integrazione paesaggistica ambientale
- limitazioni di opere di frammentazione del paesaggio (quali recinzioni, ecc.)
- messa a dimora del verde al fine di perseguire il corretto inserimento delle volumetrie, in coerenza con il valore dei luoghi.

Disposizioni specifiche in merito a distanze dell' edificazione da confini di proprietà e da fili di strade di impianto storico.

Nei soli casi di attuazioni disciplinate dalla stipula di convenzioni urbanistiche o atti d' obbligo unilaterale (soggetti a trascrizione nelle forme di legge) sottoscritti da tutti i soggetti interessati e contenenti elaborati di previsioni planivolumetriche estese ad un intorno significativo ed allegati tecnici di progetto corredati di specifiche analisi e rilevazioni e documentazioni con esaustivo riferimento ad impianti edilizi e configurazioni tipologiche strettamente riconducibili a quelle del tessuto storico tradizionale locale, che si intende riproporre, in particolare quelle aggregate nei tipi di seguito indicati, è ammessa la costruzione su confine o a distanza inferiore a 5 mt., a norma di Codice Civile, a condizione che il combinato disposto di elaborati grafici di progetto e norme convenzionali renda evidente il rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate ex D.M. 2.4.1968 n. 1444 o ne escluda l' applicabilità.

Configurazioni tipologiche di forte caratterizzazione della tradizione montana locale sono individuate nei diffusi casi di accostamento (seriale o meno) dei “tipi edilizi” caratterizzanti l' architettura tradizionale rurale nella sua trasformazione storica. Fra le configurazioni riconoscibili:

- aggregazioni “a scala”, generalmente lungo i pendii, con fabbricazione prevalentemente perpendicolare alle isoipse ed esposizione della fabbricazione sia parallela che ortogonale rispetto ai percorsi di impianto storico
- aggregazioni “in linea” o “a schiera”, con fabbricazione prevalentemente parallela alle isoipse
- aggregazioni “a corte” semichiusa o chiusa, o “a recinto” con impianti di fabbrica attestati su aree comuni e / o vicoli di accesso e passaggi prevalentemente pedonali.

Per favorire il riuso di tipi e tessuti edilizi tradizionali – e solo quando vengano riproposte tali tipologie con documentazione storico / iconografica – sono ammessi altresì, nell' ambito degli insediamenti esistenti caratterizzati da manifesta persistenza dei caratteri dell' architettura tradizionale montana : a) il mantenimento dei fili di costruzione lungo i fili di strade locali (comunali o vicinali) di antico impianto, ovvero la costruzione a distanza inferiore a 5 mt.: in tale ultimo caso la eventuale recinzione proseguirà il filo del fabbricato, residuando porzioni di area privata che, visivamente annesse alla viabilità pubblica,

costituiranno la sezione stradale irregolare tipica degli insediamenti storici della zona. Detta possibilità è applicabile sia per il recupero di edifici esistenti sia per nuove costruzioni, che risultino direttamente frontistanti la trama viaria storica interna agli insediamenti o a parti di insediamento di antica formazione non irreversibilmente alterati, cioè nei casi in cui risulti ancora leggibile e persistente il rapporto diretto (quindi non mediato da aree pertinenziali antistanti il fronte edificato) fra la stessa trama viaria e le configurazioni tipologiche aggregate dell'edificato (sia continue che discontinue); b) la altezza delle costruzioni ed il numero di piani f.t., negli stessi casi, pari a quelli persistenti (comunque non oltre i tre piani civili f.t.) in un intorno definito da cortine edilizie, configurazioni tipologiche o micro-unità insediative, e ciò al fine del mantenimento degli andamenti altimetrici dell'edificazione di forte caratterizzazione tradizionale locale, in continuità di rapporti con l'andamento al suolo delle percorrenze (trama viaria) e della fabbricazione.

Art.23 Aree ed edifici di interesse storico - A.

Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, monumenti isolati, singoli edifici e manufatti, che rivestono carattere artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli insediamenti.

Le perimetrazioni di detti insediamenti, di impianto storico o di antico impianto - secondo le definizioni di zona del D.M. 1444/68 e dell' art. 24 L.R.56/77 e s.m.i. individuati quali zone "A" - sono quelle individuate in sede di Variante Generale di P.R.G.I. C.M. (approvata 6.12.1993). La presente Variante di adeguamento PAI assume dette perimetrazioni nella loro definizione cartografica, demandando a successiva Variante generale una puntuale verifica anche ai sensi di recenti disposizioni legislative e di prescrizioni e direttive esplicitate nel Piano Territoriale Provinciale (PTP), che indica per tali ambiti o parti degli stessi obiettivi ed indirizzi di conservazione, mantenimento, riqualificazione e ricomposizione.

In relazione agli obiettivi ed indirizzi sopra richiamati, la normativa specifica di zona che segue si intende altresì orientata dalle "Linee-guida per il recupero e la valorizzazione degli elementi tipici della tradizione insediativa montana" di cui al precedente Art. 22 delle presenti norme.

Sono distinte, per caratteristiche specifiche che le differenziano, nelle seguenti zone:

- A1: tessuto storico antico: comprendente gli insediamenti urbani di più antica formazione, singoli edifici, manufatti ed aree ad essi pertinenti, aventi carattere storico-artistico o specifiche qualità di impianto e/o architettoniche (Art.24, comma 1 sub.1) L.R. 56/77).
Per il Capoluogo, la definizione della zona A1, così come quella più estesa di centro storico, non coincide con l'andamento di elementi urbani (vie, mura, complessi di edifici) tali da darne una forte definizione; risulta pertanto determinata dalla lettura dell'impianto storico antico del Borgo sviluppatosi ai piedi del Castello così come rappresentato in topografia anteriore all'800, oltre che dalla presenza di edifici e complessi di immobili con specifiche qualità di impianto e/o architettoniche. Per la Frazione di Vargo la zona A1 è definita nel nocciolo costituito dal complesso di immobili includenti Castello e Cappelletta.
- A2: tessuto di interesse storico - ambientale: insediamenti marginali urbani, edificazione interstiziale storicamente documentata, nuclei minori caratterizzati da valenze ambientali o paesaggistiche (Art.24, comma 1 sub.2) L.R. 56/77)
Per il Capoluogo la definizione della zona A2 ricomprende parti del tessuto storico profondamente trasformate già anteriormente al XX secolo o all'inizio dello stesso (a nord), oltre ad insediamenti minori marginali in parte storicamente documentati (a sud ed est). Per le Frazioni Vargo ed Albarasca le zone A2 sono definite in relazione agli impianti storici ed ai caratteri paesistici degli abitati.
- AV: monumenti isolati, singoli edifici, manufatti ed aree di pertinenza vincolati ai sensi delle L. 29.6.1939 N. 1497, L. 1.6.1939 N. 1089 e D.Lgs. 22.1.2004 n.42 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Ai fini di cui al successivo Art. 58 delle presenti N.d.A. ed in riferimento ai disposti del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, della L.R. 03.04.1989 n. 20, della Circolare P.G.R. n. 18/PET del 22.08.1989, non sono sottoposte al vincolo di bene paesaggistico di cui all'Art. 142 del citato D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. le aree classificate quali "A1" ed "A2".

Le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici di interesse storico confermate o ammesse, sono

quelle previste dall'art. 22 delle presenti norme, con le limitazioni e prescrizioni ivi specificate: ulteriori limitazioni, prescrizioni o esclusioni nelle aree di tipo A1, per le destinazioni di cui alle lettere f, g, h, potranno essere definite in sede di convenzionamento obbligatorio. Nelle aree ed edifici classificati di tipo AV sono di norma confermate o ammesse, oltre alle destinazioni d'uso in atto, le destinazioni residenziali e quelle di cui alle lettere a, c, d, e, del precedente art. 22.

Disposizioni specifiche in materia di disciplina del commercio.

Ai fini della disciplina di regolamentazione dello sviluppo del commercio, ai sensi della D.C.R. 563-13414 come modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24.3.2006, nell'ambito della zona di tipo "A1", corrispondente ad "Addensamento storico rilevante" secondo la classificazione delle zone di insediamento commerciale (vedi art. 15.5 delle presenti Norme), è ammesso, oltre all'insediamento di esercizi di vicinato, l'insediamento di:

- medie strutture di vendita per l'offerta alimentare e/o mista, con superficie di vendita da 151 a 250 mq. (M-SAM 1)
- medie strutture di vendita per l'offerta extralimentare, con superficie di vendita da 151 a 400 mq. (M-SE 1).

Per quanto riguarda gli standard urbanistici, si applicano le norme dell'art. 21, p.to 3 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per gli esercizi di vicinato ubicati all'interno dell'Addensamento storico rilevante "A1", anche organizzati in forma di medie strutture di vendita, non è richiesto il soddisfacimento delle superfici destinate a parcheggio stabilito dalla tabella riportata all'art. 25 della citata D.C.R.: è comunque fattosalvo quanto previsto dall'art. 21, p.to 3 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per tutti gli immobili il P.R.G. fissa con vincolo topograficamente definito alla Tav. 3 in scala 1:1.000 i tipi di intervento necessari e/o consentiti, secondo la definizione per classi di intervento di cui ai comma seguenti.

Il tipo di intervento indicato alla Tav. 3 di P.R.G. costituisce il massimo della trasformazione edilizia ammessa: interventi di intensità inferiore sono sempre assentibili.

Per le classi di intervento di cui ai comma seguenti numerate da 1 a 5 non è consentita la demolizione e ricostruzione di edifici, se non limitatamente ad alcuni elementi costitutivi dell'edificio ove irrimediabilmente degradati, dal punto di vista statico per le classi da 1 a 3, dal punto di vista statico o funzionale per le classi 4 e 5.

La classificazione del tessuto storico operata secondo criteri di valutazione qualitativa, in ordine a valenze storiche, architettoniche o puramente ambientali e/o documentarie, nonché criteri di valutazione funzionale derivati dai differenti parametri di indagine sui manufatti edilizi di antica formazione, consente di distinguere le seguenti Classi di intervento:

1. Edifici religiosi e monumenti sottoposti a Restauro filologico
2. Tessuto storico antico (anteriore al 1915) con impianto e specifiche qualità architettoniche originarie non alterati irreversibilmente, per il quale è ammessa Ristrutturazione Edilizia interna
3. Tessuto o parte del tessuto di impianto storico, trasformato in epoca novecentesca, con qualità architettoniche significative, per il quale è ammessa Ristrutturazione Edilizia interna
4. Tessuto o parte del tessuto anche di impianto storico, con valore documentario non alterato irreversibilmente, per il quale è ammessa Ristrutturazione Edilizia con ampliamento
5. Tessuto o parte del tessuto anche di impianto storico, con valore documentario ma con caratteri edilizi alterati, per il quale è ammessa Ristrutturazione Edilizia con sostituzioni di alcuni elementi costitutivi dell'edificio ove irrimediabilmente degradati ed eventuale Riadeguamento architettonico
6. Edifici o parti di edifici integrati nel tessuto storico ma più profondamente modificati nei caratteri storico/documentari, per i quali è ammesso il più elevato grado di trasformabilità (Riadeguamento o rinnovo di impianto e/o architettonico)

Gli immobili di classe 2 (Tessuto storico antico) e di classe 3 (Tessuto di impianto storico con qualità architettoniche significative), sono quelli di più antica formazione o emergenti per caratteri storici e architettonici conservati o non irreversibilmente alterati. Sono prescritti pertanto la conservazione o il recupero dell'impianto urbanistico ed edilizio, dei caratteri storico – architettonici, da estendere anche alle aree di pertinenza ed ai manufatti caratterizzanti le stesse. L'intervento di ristrutturazione edilizia interna dovrà essere compatibile con il recupero conservativo delle cortine murarie di facciata e se originari dei sistemi distributivi interni (androni, scale). Interventi comportanti

sostituzioni di parti di fabbrica e/o riadeguamento architettonico delle cortine murarie in senso non conservativo possono essere ammessi esclusivamente attraverso Piano di Recupero.

Gli immobili di classe 4 (Tessuto anche di impianto storico con valore documentario non alterato irreversibilmente), sono caratterizzati dalla riconoscibilità di impianto unitario con conservazione di caratteri rappresentativi dell'edilizia storica anche minore: sono prescritti pertanto la conservazione o il recupero dell'impianto edilizio storico, con ripristino delle corti o delle aree di pertinenza, degli accessi da strada o dei percorsi interni, pur con integrazioni edilizie ed adeguamenti funzionali. Ammessi interventi di diradamento limitato alle parti incoerenti o staticamente compromesse. Prescritta l'eliminazione di interventi pellicolari di epoca recente.

Gli immobili di classe 5 (Tessuto anche di impianto storico ma con caratteri edilizi alterati), richiedono il rinnovo o riadeguamento parziale o totale della caratterizzazione edilizia anche con sostituzioni di alcuni elementi costitutivi dell'edificio: l'intervento dovrà essere esteso all'intero sistema di pertinenze ambientali e di spazi di relazione fra unità edilizie. Ammessi interventi di diradamento ambientale e/o ricomposizione degli impianti edilizi interni al lotto, finalizzati alla riconnessione con gli impianti circostanti non alterati e con i sistemi di relazione urbana. Prescritto il riadeguamento architettonico funzionalmente compatibile degli elementi di facciata caratterizzanti la tipologia edilizia tradizionale.

Gli immobili di classe 6 (Edifici o parti di edifici profondamente modificati nei caratteri storico/documentari), richiedono il riadeguamento o rinnovo dei caratteri edilizi ed in taluni casi degli stessi impianti, attraverso eliminazione e/o sostituzione degli elementi di incongruenza storico – ambientale, la riqualificazione coordinata delle aree libere. Sono pertanto ammissibili anche interventi di sostituzione edilizia ed eventuale trasferimento di volume.

La classificazione degli immobili nelle classi di intervento di cui al presente articolo, e conseguentemente la disciplina puntuale di interventi, possono essere modificate, nel rispetto dei principi regolatori del Piano e con parere conforme della C.I.E., previa presentazione di adeguata documentazione di carattere storico e/o architettonico a completamento del rilievo di dettaglio dell'immobile e dell'intorno costruito, asseverata da professionista o tecnico competente nel settore dei beni ambientali e culturali ai sensi della L.R. 20/1989. L'assegnazione di immobili ad altra categoria di intervento sarà disposta con le procedure previste dalla L.U.R. e non costituirà Variante di P.R.G., secondo quanto disposto dall'Art. 17, comma 8° lett. f) L.R. 56/77 e s.m.i.

Per le classi di edifici individuate ai precedenti commi, i tipi di intervento prescritti o ammessi risultano essere :

- 1) Manutenzione straordinaria
- 2) Restauro e risanamento: restauro filologico, restauro e risanamento conservativo
- 3) Ristrutturazione edilizia interna
- 4) Ristrutturazione edilizia con ampliamento
- 5) Ristrutturazione edilizia con sostituzioni di elementi costitutivi dell'edificio
- 6) Nuova costruzione, di norma limitatamente ai bassi fabbricati destinati ad autorimessa o ricovero attrezzi per gli usi residenziali e qualora non esistano volumi recuperabili allo stesso uso
- 7) Riadeguamento di edifici di recente costruzione o profondamente modificati nei caratteri di impianto e/o architettonici

oltre a cambiamenti di destinazione d'uso.

Per l'esplicitazione di contenuti applicativi per i diversi tipi di intervento si rinvia ai disposti di cui all'Art. 20 delle presenti Norme. L'intervento di "riadeguamento" costituisce il più elevato grado di trasformabilità degli impianti e/o delle caratteristiche architettoniche, ma può essere associato o prescritto in sede autorizzativa ad interventi di intensità minore per il recupero di specifiche caratteristiche storico ambientali.

Gli interventi di riadeguamento sono finalizzati al rinnovo dell'impianto e/o degli apparati architettonici ove lo stato di degrado o utilizzazioni improprie lo rendano necessario, ovvero al riadeguamento delle caratteristiche compositive e di finitura delle facciate ove rimozioni e sostituzioni anche non recenti abbiano originato incoerenza o contrasto con il carattere ambientale unitario dell'intorno storico. Gli interventi di riadeguamento o di rinnovo possono anche condurre alla realizzazione di nuovi complessi edilizi volti a reinterpretare gli impianti aggregativi e

compositivi tradizionali per le nuove esigenze funzionali: in tal caso, ove detta intensità di intervento non risulti già prevista anche topograficamente dalla presente Variante di P.R.G., è obbligatorio il ricorso a strumento urbanistico esecutivo (Piano di Recupero) preliminare agli interventi diretti, nella cui sede dovranno anche essere risolti ove occorrente i fabbisogni aggiuntivi di spazi ed attrezzature pubbliche.

Fino all'attivazione degli interventi di rinnovo o riadeguamento previsti e/o ammessi dal P.R.G., sugli immobili specificatamente individuati negli elaborati cartografici di Piano in scala 1:1.000 con specifica simbologia (Edifici per i quali la trasformazione è auspicabile), saranno ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per il mantenimento in efficienza degli stessi, non comportanti quindi modifiche di destinazione d'uso o variazione delle singole unità immobiliari.

Nelle aree di interesse storico il Piano Regolatore Generale si attua di norma per intervento diretto sulle singole costruzioni esistenti e sulle aree di stretta pertinenza, fatta eccezione per gli interventi classificabili quali:

- ristrutturazione edilizia con sostituzioni di parti di fabbrica o riadeguamento di impianto e/o architettonico (classe 6)
- nuova costruzione, in caso di interventi non limitati alla realizzazione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa o ricovero attrezzi per gli usi residenziali
- cambiamenti d'uso per tutte le destinazioni non residenziali ammesse al 2° comma dell'art. 22 delle presenti Norme.

Per detti interventi è fatto obbligo di strumento urbanistico esecutivo (Piano di Recupero) la cui formazione ed attuazione è disciplinata dall'art. 43 della L.R. 56/77 ("P.d.R. di libera iniziativa") e dall'art. 41 bis della stessa Legge ove il Comune proceda alla formazione di P.d.R. .

Sia nei casi di intervento diretto che nei casi assoggettati a strumento urbanistico esecutivo, per particolari ambiti individuati alla Tav. 3 di P.R.G. valgono i seguenti disposti:

- complessi di immobili con impianto edilizio da conservare:
gli interventi ammessi dal P.R.G. devono essere finalizzati, oltre che alla attuazione della disciplina edilizia di cui all'art. 64 delle presenti norme, alla migliore utilizzazione o alla ricomposizione tipologica dell'impianto originario (di tipo a corte, a semicorte, ad aggregazione lineare, ad impianto rurale con edificio padronale dominante) anche con sostituzione delle parti di fabbrica incoerenti originate da addizioni funzionali. Gli immobili possono essere trasformati separatamente da parte dei singoli proprietari o aventi titolo, ma con obbligo – in caso di interventi di ristrutturazione edilizia – di recupero contestuale delle aree di pertinenza e di eventuali fabbricati accessori, per i quali il Comune ha la facoltà di richiedere la presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari o aventi titolo con esplicita dichiarazione ad attenersi in caso di edificazione
- immobili i cui fronti costituiscono "cortina" edilizia, continua o discontinua:
ai fini della attuazione della disciplina edilizia di cui all'art. 64 delle presenti norme, gli interventi diretti dovranno documentare con specifici atti tecnico progettuali le caratteristiche architettoniche di una porzione significativa della cortina edilizia; è facoltà del Comune richiedere la presentazione di specifici elaborati di progetto contenenti particolari costruttivi o decorativi, abachi dei materiali e delle coloriture, sottoscritti da tutti i proprietari o aventi titolo con esplicita dichiarazione ad attenersi in caso di edificazione
- aree pertinenziali da rifunzionalizzare e riqualificare:
aree generalmente libere, con impianto a "corte" o "semicorte", per le quali il P.R.G. richiede interventi coordinati di rifunzionalizzazione e riqualificazione, in quanto identificabili quali matrici del tessuto edilizio e dell'impianto urbanistico della città antica, assimilabili pertanto ai complessi di immobili con impianto edilizio da conservare ancorché caratterizzate da minore unitarietà compositiva degli immobili circostanti di cui costituiscono pertinenza. In tal senso il coordinamento di interventi di riqualificazione come anche disciplinati dall'art. 64 delle presenti norme è richiesto espressamente per le aree pertinenziali e può essere esteso, quanto meno per particolari elementi di caratterizzazione edilizia, agli immobili circostanti.

La Tav. 3 di P.R.G. individua inoltre spazi pubblici da assoggettare a riqualificazione ambientale, per una loro migliore fruizione collettiva e con la finalità di promuovere anche attraverso l'intervento pubblico la riqualificazione edilizia dell'intorno costruito.

L'attuazione di interventi di P.R.G. è in ogni caso subordinata all'osservanza delle prescrizioni e specificazioni edilizie, sia per quanto concerne l'impiego di tecniche e materiali, sia per il rispetto di rapporti architettonici e di specificazioni compositive, di cui all' Art. 64 e Quadri normativi annessi,

nonché alla contestuale rimozione di parti di fabbrica, manufatti o elementi di finitura derivanti da aggiunte utilitarie o trasformazioni recenti contrastanti con le caratteristiche storiche o documentarie dell'ambito di intervento.

In osservanza ai disposti dell'art. 4, p.ti 1 e 2, del D.M. 2/04/1968 n. 1444, le aree da destinare a spazi pubblici o per attività collettive, nell'ambito delle zone A, saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dal P.R.G. in relazione alle destinazioni previste e/o ammesse, in misura doppia di quella effettiva.

Il Piano Regolatore Generale stabilisce i seguenti indici e parametri, applicabili, in conformità con le prescrizioni di cui alla cartografia di progetto in scala 1:1.000 e alla Disciplina per le aree di interesse storico di cui al successivo Capo IX, per gli immobili (aree ed edifici) per i quali non è prescritto l'obbligo di conservazione allo stato di fatto:

- incremento volumetrico consentito: a) in zone "A1": 25% della volumetria esistente, ove la densità edilizia esistente risulti minore o uguale a 3 mc./mq.; 20% della volumetria esistente, ove la densità edilizia esistente risulti superiore a 3 mc./mq.; b) in zone "A2": 30% della volumetria esistente, ove la densità edilizia esistente risulti minore o uguale a 2 mc./mq.; 25% della volumetria edilizia esistente, ove la densità edilizia esistente risulti superiore a 2 mc./mq.
- rapporto di copertura: a) in zone "A1": 0,7 mq./mq. di superficie fondiaria, o non superiore al valore esistente ove la superficie coperta esistente risulti maggiore di quella di norma ammessa; b) in zone "A2": 0,6 mq./mq. di superficie fondiaria, o non superiore al valore esistente ove la superficie coperta esistente risulti maggiore di quella di norma ammessa
- altezza massima: a) in zone "A1" e per i fabbricati principali: pari a quella esistente, o non superiore all'altezza degli edifici confinanti se congruenti con il contesto edilizio storico, secondo quanto di seguito precisato; b) in zone "A1" per edifici accessori e in zone "A2": pari a 2 piani fuori terra (altezza massima ml. 7,5), **salvo quanto disposto agli artt. 16 e 22 (Linee guida e Disposizioni specifiche per il recupero) delle presenti Norme.**

In ogni caso sono fatte salve le possibilità seguenti:

- a) consolidamento del piano di imposta del tetto con cordolature di dimensioni strettamente commisurate alla funzione statica cui sono finalizzate
- b) ampliamento in sopraelevazione per edifici o parti di edifici per i quali non è prescritto l'obbligo di interventi conservativi attraverso il recupero dei sottotetti e/o la formazione di piano mansardato, ricavati entro la sagoma della copertura
- c) adeguamento delle altezze interpiano ai vigenti parametri di usabilità-abitabilità, purchè detto intervento non comporti opere di sostituzione edilizia eccedenti rispetto a quelle puntualmente ammesse per classi di edifici di cui al comma 6 e seguenti del presente articolo e purchè l'adeguamento delle altezze interpiano non comporti un incremento complessivo di altezza dell'intero edificio eccedente rispetto a quello ammesso dai precedenti punti a) e b) del presente comma.

Si precisa che il riallineamento della altezza massima a quella degli edifici confinanti è ammesso per i fabbricati principali in zona A1 per i quali non è prescritto l'obbligo di interventi conservativi e nel caso di attuazione di interventi di Ristrutturazione edilizia associata ad ampliamento e/o a sostituzioni di parti di fabbrica anche accessorie: la maggior altezza dovrà comportare riallineamento delle coperture con quelle degli edifici confinanti, e sarà motivatamente stabilita dalla Commissione Edilizia ove gli edifici prospettino su vie o spazi pubblici.

Per interventi non conservativi, in ogni caso, in sede di rilascio del titolo abilitativi potranno essere fissati i seguenti vincoli:

- allineamenti di quota: per linee di colmo o di gronda, nonché di imposta delle finestrate e delle bucaure di piano terreno
- allineamenti di fronti: per l'intera impronta al suolo nel caso di complessi di immobili con impianto edilizio da conservare; per il fronte principale, nel caso di immobili costituenti cortine edilizie continue o discontinue.

Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle prescrizioni topografiche di cui alla Tavola di progetto in scala 1:1000, interventi di recupero integrale per destinazioni residenziali, accessorie o compatibili dei fabbricati o parti di fabbricati esistenti ad uso agricolo (stalle, fienili, ecc.).

In sede di demolizione e ricostruzione, anche parziale, è consentito il recupero del volume e delle superfici coperte oggetto di demolizione, anche se superiori a quelli ammessi dai parametri di zona: nel qual caso è ammesso, con riferimento ai volumi ricostruiti, un incremento volumetrico non superiore al 5%, per le necessità di rifunzionalizzazione degli immobili.

In caso di nuova edificazione, l'indice volumetrico ammesso non potrà superare il valore di 3 mc./mq in zone A1, di 2 mc./mq. in zone A2; il rapporto di copertura non potrà superare il valore di 0,6 mq./mq. in zona A1, di 0,5 mq./mq. in zona A2, fatto salvo quanto disposto al comma successivo in ordine a nuove costruzioni accessorie ad uso ricovero veicoli ed attrezzi.

Fatti salvi puntuali obblighi prescrittivi di tutela e conservazione dello stato di fatto, nelle aree di pertinenza ed in quelle immediatamente contigue ai fabbricati residenziali ricompresi in zone A, è ammessa l'edificazione di costruzioni accessorie ad uso ricovero veicoli ed attrezzi d'uso residenziale o agricolo, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- risulti documentata la non disponibilità di volumi o superfici coperte recuperabili allo stesso uso ed agevolmente accessibili anche dall'interno dell'area pertinenziale
- il rapporto di copertura complessivo, calcolato sulla superficie fondiaria e sulla eventuale ulteriore superficie immediatamente contigua ed asservita alla nuova costruzione accessoria, non ecceda di dieci punti percentuali il massimo consentito per i diversi tipi di zona
- la superficie utile della nuova costruzione accessoria non superi il rapporto di 1mq./10mc. riferito alla volumetria residenziale esistente al momento della richiesta autorizzativa
- l'altezza massima misurata alla gronda non superi il valore di ml. 2,40, al colmo il valore di ml. 3,50
- la nuova costruzione accessoria non sia realizzata sui sedimi antistanti la facciata principale (e quella frontistante spazi pubblici, se non coincidente con la principale) e sia ubicata e realizzata in modo da non compromettere la percezione visiva di circostanti edifici con specifiche qualità architettoniche
- in ogni caso, non è consentita l'apertura diretta di nuovi accessi carrai su vie e spazi pubblici: ove non sia possibile provvedere altrimenti, i manufatti quali cancelli o portoni di ingresso veicolare dovranno essere arretrati rispetto ai suddetti spazi di non meno di ml. 3,50.

Devono inoltre essere rispettate le modalità costruttive prescritte per l'intorno ambientale e lo specifico immobile cui è relazionata la nuova costruzione accessoria.

Le costruzioni interrato sono ammesse a condizione che le relative rampe di accesso non determinino sensibile compromissione ambientale del luogo; per le costruzioni interrato non è richiesto il rispetto del rapporto di copertura complessivo e della altezza massima sopra definiti e parametrizzati.

Per le costruzioni interrato destinate ad autorimessa, in deroga ai suindicati limiti quantitativi, sono applicabili i disposti di cui al successivo art. 68 delle presenti N.d.A.

Art.23.1 Ambiti di Riqualificazione Urbana AR.

Interventi di trasformazione comportanti anche sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione), o spostamenti e/o accorpamenti ed ampliamenti dei volumi preesistenti, o riuso di aree libere intercluse private e pubbliche, sono ammessi per particolari ambiti, individuati nella **cartografia di piano** quali zone AR "Ambiti di riqualificazione urbana" e specificatamente normati per parametri di intervento e particolari prescrizioni nei Quadri Sinottici allegati alle presenti Norme di Attuazione.

Detti ambiti di riqualificazione interessano sia parti di aree storiche che zone urbanizzate ad esse contigue, che per la loro ubicazione presentano una pluralità di valenze ai fini di incentivare o sostenere più diffuse trasformazioni del territorio urbano.

In relazione a dette finalità, i proprietari o aventi titolo possono proporre alla Amministrazione Comunale la definizione di ulteriori "Ambiti di riqualificazione urbana", indipendentemente dalle indicazioni di cui alla **cartografia di piano** e senza che ciò costituisca Variante di P.R.G., da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo (di norma P.d.R.) al fine di poter procedere ad interventi di intensità superiore a quella indicata dal P.R.G., comportanti anche configurazioni edilizie diverse da quelle preesistenti, purchè venga mantenuto l'impianto urbanistico e /o le caratteristiche ambientali dell' intorno costruito. L'accoglimento della proposta e le conseguenti modificazioni di P.R.G. saranno assunte dal Comune con Deliberazione Consiliare, ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77.

In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con la Disciplina per le aree di interesse architettonico, storico ed ambientale di cui al successivo Capo IX delle presenti Norme, in

particolare con le prescrizioni e specificazioni di cui all' Art. 64 e annessi Quadri normativi per l'impiego di tecniche e materiali, il rispetto di rapporti architettonici propri dell'edilizia storica locale, le specificazioni compositive per le diverse componenti dell'edificio, ivi compresi manufatti esterni ed aree libere.

Art.24 Tessuto con caratteri di impianto e architettonici significativi B1.

Aree del centro abitato, con tessuto edilizio di epoca primo - novecentesca e caratteri ambientali ed architettonici significativi, a capacità insediativa pressoché esaurita.

In tali aree il P.R.G. propone la conservazione o il recupero dell'impianto urbanistico - edilizio e della caratterizzazione architettonica degli immobili, anche con obbligo di mantenimento e/o valorizzazione dell'arredo verde, a giardino o a parco privato esistente.

L'attuazione delle proposte del Piano Regolatore Generale avviene di norma con intervento diretto.

Nei casi di modifiche di destinazione per usi non residenziali comportanti quindi il reperimento di standards urbanistici aggiuntivi e nei casi di interventi comportanti la formazione di nuove unità abitative eccedenti il numero di due in luogo della preesistente unità abitativa, ovvero nei casi di ampliamento di seguito indicati, è d'obbligo il ricorso a **Convenzione associata al titolo abilitativo**, attraverso la quale sarà definito il contestuale reperimento, la cessione gratuita o l'assoggettamento ad uso pubblico della dotazione aggiuntiva di standards urbanistici, secondo i disposti di cui all'art. 21 delle presenti Norme. Ai fini di cui sopra, resta stabilito che modesti ampliamenti degli edifici esistenti, non eccedenti il 20% in termini di volume, non comportano aumento della dotazione di servizi pubblici o d'uso pubblico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 22, 2° comma delle presenti Norme, con esclusione degli usi di cui alle lett. f, g, h.

Interventi ammessi:

- recupero e valorizzazione delle aree di pertinenza, con obbligo di mantenimento dell'arredo verde, a giardino o a parco privato esistente
- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici e delle pertinenze
- ristrutturazione edilizia: interna e con ampliamento, nel qual caso con le possibilità di seguito precisate.

E' ammesso il recupero dei sottotetti ad uso abitativo, secondo le prescrizioni e modalità di cui all'art. 72 delle presenti Norme.

Gli interventi su edifici ed aree di pertinenza dovranno osservare le specifiche prescrizioni di cui ai successivi art. 61, 64 e 65 delle presenti N.d.A. .

Gli ampliamenti di edifici esistenti sono consentiti "una tantum", nelle seguenti quantità: ove la densità edilizia (fondiaria) risulti superiore a quella stabilita nel comma seguente, nella misura massima del 25% della volumetria esistente per un massimo di 200 mc.; ove la densità edilizia esistente risulti inferiore a quella stabilita nel comma seguente, nella misura massima del 30% della volumetria esistente.

Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici e parametri di zona:

- indice di densità fondiaria: 1,2 mc./mq. di superficie fondiaria
- rapporto di copertura: 0,4 mq./mq. di superficie fondiaria
- altezza massima: ml. 7,50 o non superiore a quella preesistente se eccedente detta quantità, **salvo quanto disposto all' art. 16 delle presenti Norme.**

Il rapporto di copertura sopra indicato può essere derogato esclusivamente per la dotazione di autorimesse e posti auto coperti ad uso privato, nel rispetto dei disposti di cui al successivo art. 68.

La realizzazione di manufatti accessori destinati al ricovero degli autoveicoli, secondo le norme del citato art. 68, è ammessa nelle aree di pertinenza ove sia dimostrata l'impossibilità edilizia e/o funzionale di provvedervi prioritariamente nella sagoma dell'edificio o all'interno di manufatti accessori esistenti: non è consentito in ogni caso l'abbattimento di alberi ad alto fusto per dar luogo a detti manufatti e agli eventuali accessi carrabili.

Ai fini di cui al successivo Art. 58 delle presenti N.d.A. ed in riferimento ai disposti del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i., della L.R. 03.04.1989 n. 20, della Circolare P.G.R. n. 18/PET del 22.08.1989, non sono sottoposte al vincolo di bene paesaggistico di cui all'Art. 142 del citato D.Lgs. 42/2004 le aree classificate quali "B1".

Art.25 Tessuto relativamente omogeneo prevalentemente recente o trasformato a densità bassa B2.

Aree del centro abitato, con tessuto edilizio di epoca generalmente recente o trasformato o con impianto formato in attuazione di s.u.e., a capacità insediativa pressoché esaurita: in tali aree il P.R.G. propone il recupero o la migliore definizione dell'impianto urbanistico per una più elevata qualità dell'ambiente residenziale, attraverso il miglioramento della viabilità pubblica, l'attrezzatura di aree verdi, di elementi di arredo urbano o di spazi destinati a parcheggio pubblico.

Fra dette aree, quelle con impianto urbanistico ed edilizio più recentemente formato in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, la cui urbanizzazione ed infrastrutturazione è pressoché completata o in corso di completamento, ed i cui parametri di intervento in quanto definiti con atti convenzionali **non decaduti per decorrenza temporale**, si intendono espressamente richiamati e vigenti.

Fatto salvo quanto sopra, l'attuazione delle proposte del Piano Regolatore Generale avviene di norma con intervento diretto, compresi i casi di ristrutturazione edilizia anche con sostituzioni di parti di fabbrica; nei casi di modifiche di destinazione d'uso compatibili con la residenza comportanti il reperimento di standards urbanistici aggiuntivi e nei casi di interventi comportanti la formazione di nuove unità abitative eccedenti il numero di due in luogo della preesistente unità abitativa, ovvero nei casi di ampliamento e nuova costruzione di seguito indicati, è d'obbligo il ricorso a **Convenzione associata al titolo abilitativo** attraverso la quale sarà definito il contestuale reperimento, la cessione gratuita o l'assoggettamento ad uso pubblico della dotazione aggiuntiva di standards urbanistici, secondo i disposti di cui all'art. 21 delle presenti Norme.

Ai fini di cui sopra, resta stabilito che modesti ampliamenti degli edifici esistenti, non eccedenti il 20% in termini di volume, non comportano aumento della dotazione di servizi pubblici o d'uso pubblico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 22 delle presenti norme, con le limitazioni e prescrizioni ivi specificate.

Interventi ammessi:

- sistemazione dei suoli e delle aree di pertinenza
- manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia (interna, con ampliamento, con sostituzione), con le integrazioni di seguito precisate:
 - realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici
 - ampliamento "una tantum" di edifici esistenti, secondo i parametri di cui ai commi successivi
 - nuova costruzione: interventi di completamento su eventuali lotti liberi o aree divenute libere per interventi di sostituzione edilizia.

Gli ampliamenti di edifici uni-bifamiliari sono consentiti "una tantum" nelle seguenti quantità: ove la densità edilizia (fondiaria) risulti superiore a quella stabilita nei commi seguenti, nella misura massima del 25% della volumetria esistente, per un massimo di 200 mc.; ove la densità edilizia esistente risulti inferiore a quella stabilita nei commi seguenti nella misura massima del 30% della volumetria esistente ovvero fino alla completa utilizzazione dell'indice di densità di seguito indicato.

Per edifici plurifamiliari, è consentito ampliamento "una tantum" di edifici esistenti nella misura massima del 10% della volumetria residenziale esistente, col limite di 100 mc. per unità alloggio, da realizzarsi prioritariamente entro volumi consolidati o con chiusura di elementi edilizi preesistenti (cavedi, logge, rientranze, porticati, ecc.) e con obbligo di coordinamento progettuale a scala di intero edificio.

Per attività non residenziali ammesse, l'ampliamento "una tantum" è stabilito in ogni caso nella misura massima del 20% della superficie utile e coperta esistente attribuibile alle attività già insediate.

Sono altresì ammessi completamento o sostituzione edilizia di manufatti a destinazione accessoria: ove realizzati fuori terra con altezza massima alla gronda pari a ml. 2,40, al colmo ml. 3,50, per una superficie lorda fino a mq. 30 purché nel rispetto del rapporto di copertura fondiario. Anche in

eccedenza al rapporto di copertura, potranno comunque essere realizzate autorimesse fuori terra o posti auto coperti ad uso privato, ai sensi della L. 122/1989, art. 9 e dell'art. 68 delle presenti Norme.

Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici e parametri di zona:

- indice di densità fondiaria: 1,2 mc./mq. di superficie fondiaria
- rapporto di copertura: 0,4 mq./mq. di superficie fondiaria
- altezza massima: ml. 7,50 o non superiore a quella preesistente se eccedente detta quantità, salvo quanto disposto all' art. 16 delle presenti Norme.

Gli eventuali lotti liberi e le aree divenute libere per interventi di sostituzione edilizia, sono edificabili con applicazione degli indici e parametri sopra stabiliti. In caso di aree divenute libere a seguito di frazionamenti, il rilascio di **titolo abilitativo** per nuove edificazioni o ampliamenti sarà subordinato alla verifica che l'area oggetto della richiesta non risulti precedentemente asservita ad alcuna costruzione, così come risultante alla data di approvazione della Variante Generale di P.R.G.I. di Comunità Montana, indipendentemente dal frazionamento avvenuto.

Sugli immobili di recente realizzazione edificati o in corso di completamento in attuazione di s.u.e. e relative convenzioni, non sono ammessi gli ampliamenti "una tantum" di cui ai commi precedenti, se non nella misura concorrente alla completa attuazione di quanto stabilito dallo strumento urbanistico esecutivo.

Ai fini di cui al successivo Art. 58 delle presenti N.d.A. ed in riferimento ai disposti del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i., della L.R. 03.04.1989 n. 20, della Circolare P.G.R. n. 18/PET del 22.08.1989, non sono sottoposte al vincolo di bene paesaggistico di cui all'Art. 142 del citato D.Lgs. 42/2004 le aree classificate quali "B2".

Art.26 Tessuto relativamente omogeneo prevalentemente recente o trasformato a densità medio - alta B3.

Aree del centro abitato, con tessuto edilizio di epoca generalmente recente caratterizzate da densità edilizia fondiaria medio - alta, a capacità insediativa esaurita: in tali aree il P.R.G. ammette interventi mirati alla eventuale rifunzionalizzazione degli immobili esistenti, che non comportino aumento del carico urbanistico, oltre ad interventi di miglioramento dell'infrastrutturazione e dell'ambiente residenziale.

L'attuazione delle proposte di Piano Regolatore Generale avviene di norma con intervento diretto, salvo i casi di modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la residenza comportanti il reperimento di standards urbanistici aggiuntivi, nel qual caso è d'obbligo il ricorso a **Convenzione associata al titolo abilitativo**.

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 22 delle presenti norme, con le limitazioni e prescrizioni ivi specificate.

In particolare per le destinazioni di cui ai punti f, g, h dell'art. 22 stesso, ferme restando le prescrizioni specifiche e le modalità d'intervento, si intendono confermate le superfici utili esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., per le quali si ammettono interventi di ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie utile esistente, con rispetto del rapporto di copertura complessiva pari a 0,6 mq./mq. di superficie fondiaria.

Interventi ammessi:

- sistemazioni dei suoli e delle aree di pertinenza
- interventi di conservazione e mantenimento degli immobili esistenti
- ristrutturazione edilizia, nell'ambito dei volumi edilizi esistenti destinati all'abitazione e senza aumento del numero delle unità immobiliari.

Per esigenze documentate di riadeguamento funzionale, è consentita "una tantum" integrazione della volumetria residenziale esistente nella misura massima del 10%, col limite di 100 mc. per unità alloggio, da realizzarsi entro sagome consolidate o con chiusura di elementi edilizi preesistenti (cavedi, logge, rientranze, porticati, ecc.) o con recupero di sottotetti aventi caratteristiche di abitabilità/agibilità, e con obbligo di coordinamento progettuale a scala di intero edificio.

Sugli edifici pluripiano è sempre ammessa la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di verande, secondo le norme di cui al successivo art. 71.

Sono altresì ammessi completamento o sostituzione edilizia di manufatti a destinazione accessoria: ove realizzati fuori terra con altezza massima alla gronda pari a ml. 2,40, al colmo ml. 3,50, per una superficie lorda fino a mq. 15 per unità alloggio purché nel rispetto del rapporto di copertura fondiario.

Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici e parametri di zona:

- indice di densità fondiaria: 3 mc./mq. di superficie fondiaria
 - rapporto di copertura: 0,5 mq./mq. di superficie fondiaria
 - altezza massima: 3 piani f.t., corrispondenti a ml. 10,50
- salvo quanto disposto all' art.16 delle presenti Norme.**

Il rapporto di copertura sopra indicato può essere derogato esclusivamente per la dotazione di autorimesse o posti auto coperti ad uso privato, ai sensi della L. 122/1989, art. 9 e nel rispetto dei disposti di cui al successivo Art. 68 delle presenti Norme.

Le aree divenute libere per interventi di sostituzione edilizia, sono edificabili con applicazione degli indici e parametri sopra stabiliti. In caso di aree divenute libere a seguito di frazionamenti, il rilascio di titolo abilitativo per nuove edificazioni sarà subordinato alla verifica che l'area oggetto della richiesta non risulti precedentemente asservita ad alcuna costruzione, così come risultante alla data di approvazione della Variante Generale di P.R.G.I. di Comunità Montana, indipendentemente dal frazionamento avvenuto.

Ai fini di cui al successivo Art. 58 delle presenti N.d.A. ed in riferimento ai disposti del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i., della L.R. 03.04.1989 n. 20, della Circolare P.G.R. n. 18/PET del 22.08.1989, non sono sottoposte al vincolo di bene paesaggistico di cui all'Art. 142 del citato D.Lgs. 42/2004 le aree classificate quali "B3".

Art.27 Tessuto misto non omogeneo anche di impianto storico a densità bassa e tessuto marginale urbano B4.

Aree prevalentemente residenziali, urbanizzate e parzialmente edificate, ove la minor consistenza e densità del tessuto edilizio esistente ammettono sia interventi di adeguamento funzionale sia interventi di completamento in porzioni di suolo intercluse o marginali, inedificate o sottoutilizzate anche per la presenza di fabbricati rurali non più funzionali per usi agricoli.

Dette parti del territorio urbanizzato, nelle quali in sede di formazione della Variante strutturale vigente già erano state riconosciute diffuse trasformazioni in atto e che pertanto vennero classificate aree di tipo "B4" ammettendone il completamento funzionale, sono indicate nel Piano Territoriale Provinciale (Tav.3 – Governo del territorio ed indirizzi di sviluppo) quali ambiti per i quali gli interventi ammessi dalla normativa della pianificazione locale devono tendere al mantenimento, conservazione, riqualificazione o ricomposizione delle caratteristiche storico ambientali degli impianti urbani, dei tessuti edificati, delle tipologie edilizie tradizionali. Ai fini di detti obiettivi di tutela o ripristino delle caratterizzazioni ambientali e paesaggistiche del costruito, la presente Variante di adeguamento PAI integra la vigente normativa urbanistica con riferimento alle "Linee-guida per il recupero e la valorizzazione degli elementi tipici della tradizione insediativa montana" introdotte al precedente Art. 22.

L'attuazione degli interventi ammessi in aree "B4" è in ogni caso sottoposta alla Disciplina di cui al successivo Capo IX delle presenti norme, in riferimento a elementi edilizi e materiali ammessi, sia per l'edificazione (Art. 64) che per la sistemazione delle aree libere (Art. 65).

L'attuazione delle proposte di Piano Regolatore Generale avviene con intervento diretto, salvo i casi indicati al precedente art. 22 ed i casi comportanti aumento della capacità insediativa residenziale esistente e conseguentemente aumento della dotazione di servizi pubblici o d'uso pubblico, il cui reperimento dovrà avvenire contestualmente agli interventi autorizzati con **Convenzione associata al titolo abilitativo**, attraverso cessione gratuita o assoggettamento ad uso pubblico della dotazione aggiuntiva, secondo i disposti di cui all'art. 21 delle presenti Norme.

Ai fini di cui sopra resta stabilito che modesti ampliamenti degli edifici esistenti, non eccedenti il 20% in termini di volume, non comportano aumento della dotazione di servizi pubblici o d'uso pubblico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle prescritte dall'art. 22 delle presenti norme, con le limitazioni o prescrizioni ivi specificate.

Interventi ammessi:

- sistemazione dei suoli e delle aree di pertinenza
- interventi di conservazione e mantenimento degli immobili esistenti
- ristrutturazione edilizia (interna, con ampliamento, con sostituzione), con le integrazioni di seguito precisate
- nuova costruzione (interventi di sostituzione o di completamento).

Gli interventi di completamento sono consentiti nelle seguenti quantità: ove la densità edilizia (fondiaria) preesistente risulti superiore a quella stabilita nei commi successivi (indici di zona), nella misura massima del 30% della volumetria esistente; ove la densità edilizia preesistente risulti inferiore a quella stabilita nei commi successivi, l'incremento volumetrico ammesso è pari al 30% della volumetria esistente ovvero fino alla completa utilizzazione dell'indice di densità di seguito indicato.

In ogni caso, è altresì consentito il recupero ad usi residenziali e/o accessori di preesistenti volumetrie e/o superfici coperte di origine agricola o comunque non residenziale, purché ne siano dimostrate le condizioni di legittimità edilizia all'adozione del Piano.

Sono altresì ammessi completamento o sostituzione edilizia di manufatti a destinazione accessoria: ove realizzati fuori terra con altezza massima alla gronda pari a ml. 2,40 al colmo ml. 3,50, per una superficie lorda fino a mq. 30 purché nel rispetto del rapporto di copertura fondiario.

Anche in eccedenza al rapporto di copertura, potranno comunque essere realizzate autorimesse fuori terra o posti auto coperti ad uso privato, ai sensi della L. 122/1989, art. 9 e dell'art. 68 delle presenti Norme.

Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici di zona:

- indice di densità fondiaria: 1,5 mc./mq. di superficie fondiaria
- rapporto di copertura: 0,4 mq./mq. di superficie fondiaria
- altezza massima: ml. 7,50 o non superiore a quella preesistente se eccedente detta quantità.

Gli eventuali lotti liberi e le aree divenute libere per interventi di sostituzione edilizia, sono edificabili con applicazione degli indici e parametri sopra stabiliti. In caso di aree divenute libere a seguito di frazionamenti, il rilascio **del titolo abilitativo** per nuove edificazioni o ampliamenti sarà subordinato alla verifica che l'area oggetto della richiesta non risulti precedentemente asservita ad alcuna costruzione, così come risultante alla data di approvazione della Variante Generale di P.R.G.I. di Comunità Montana, indipendentemente dal frazionamento avvenuto.

Normativa specifica : da applicare alle aree individuate cartograficamente quali aree "B4 ♠" secondo previsioni e prescrizioni di Variante parziale n.1 approvata con D.C.C. n. 16 in data 8.6.2006 e della presente Variante strutturale:

Area B4 ♠ ubicata in via Nassi (Capoluogo – margine nord-ovest della perimetrazione dell'abitato):

- rif. Variante parziale : Relazione illustrativa, p.to 3 lett. e)
- utilizzazione complessiva ammessa: mc. 3.150 comprensivi della volumetria esistente
- modalità di attuazione: ai sensi del comma 2 del presente articolo, interventi di completamento eccedenti il 20% della volumetria esistente sono assoggettati a Convenzione associata al titolo abilitativo, nella cui sede dovranno essere reperiti gli standards urbanistici aggiuntivi, da cedere per il 40% costituente l'urbanizzazione primaria e con facoltà di monetizzazione per la residua quota.
- prescrizioni geologico-tecniche specifiche: vedi Relazione geologico-technica di Variante parziale, p.to 6.6.

Area B4 ♠ ubicata in Frazione Vargo:

- rif. Variante parziale : Relazione illustrativa, p.to 3 lett. d)
- utilizzazione complessiva ammessa: mc. 2.000 comprensivi della volumetria esistente
- modalità di attuazione: ai sensi del comma 2 del presente articolo, interventi di completamento eccedenti il 20% della volumetria esistente sono assoggettati a Convenzione associata al titolo abilitativo, nella cui sede dovranno essere reperiti gli standards urbanistici aggiuntivi, da cedere per il 40% costituente l'urbanizzazione primaria e con facoltà di monetizzazione per la residua quota.

- prescrizioni geologico-tecniche specifiche: vedi Relazione geologico-technica di Variante parziale, p.to 6.8.

Area B4 ♠ ubicata in via Doddi (Capoluogo):

- rif. Osservazione n.5 al progetto preliminare di variante
- ammissibilità di rapporto di copertura pari a 0,5 mq/mq.

Prescrizioni geologico- tecniche specifiche sono definite in Relazione geologico-technica di Variante parziale, p.to 6.7, per l' Area B4 ubicata in via Montespinese, ai margini sud-est dell' abitato, per la parte ripermetrata in variante (rif. Variante parziale: Relazione illustrativa, p.to 3 lett. g).

Ai fini di cui al successivo Art. 58 delle presenti N.d.A. ed in riferimento ai disposti del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i., della L.R. 03.04.1989 n. 20, della Circolare P.G.R. n. 18/PET del 22.08.1989, non sono sottoposte al vincolo di bene paesaggistico di cui all'Art. 142 del citato D.Lgs. 42/2004 le aree classificate quali "B4".

[Art. 27.1] Aree edificate di tipo B da trasformare con obbligo di Convenzione urbanistica.

*[L' articolo è **stralciato**, in quanto riferito ad area residenziale oggetto di modifica d'uso in Variante parziale approvata in data 8.6.2006 – rif. Variante parziale: Relazione illustrativa, p.to 3 lett. j) - k)]*

Art.28 Tessuto omogeneo in corso di attuazione o di completamento C.

Tale classificazione comprende aree intercluse e marginali pressoché totalmente inedificate, ancorché urbanizzate o funzionalmente collegabili alle reti di urbanizzazione primaria comunale, già individuate quali aree di completamento in P.R.G.I. vigente e riconfermate nella presente Variante Strutturale, che ne prevede la completa attuazione con tipologie prevalentemente isolate unifamiliari.

Dette parti del territorio già urbanizzato, individuate in sede di formazione della Variante strutturale vigente in ragione di istanze private di trasformazione per usi residenziali stabili e stagionali, sono riconducibili nel caso del territorio comunale alla categoria "Aree di ricomposizione" prevista nel Piano Territoriale Provinciale (Tav.3 – Governo del territorio ed indirizzi di sviluppo), quindi aree di "densificazione" delle parti non consolidate o più recenti degli insediamenti, utili al rafforzamento dell' esistente anche nella "forma" organizzativa e nei "margini" (oggi per lo più sfrangiati) che caratterizzano l' impianto gradualmente determinatosi. Rafforzamento che evidentemente rispetti le regole e le caratteristiche ambientali degli impianti persistenti nelle parti di antica formazione non destabilizzate, dei tessuti edificati e delle tipologie edilizie tradizionali, ove persistenti nell' intorno. Ai fini di detti obiettivi di tutela o valorizzazione delle caratterizzazioni ambientali e paesaggistiche del costruito, la presente Variante integra la vigente normativa urbanistica con riferimento alle "Linee-guida per il recupero e la valorizzazione degli elementi tipici della tradizione insediativa locale" introdotte al precedente Art. 22.

L' attuazione degli interventi ammessi in aree "C" è in ogni caso sottoposta per l' intero territorio comunale alla Disciplina di cui al successivo Capo IX delle presenti norme, in riferimento a elementi edilizi e materiali ammessi, sia per l' edificazione (Art. 64) che per la sistemazione delle aree libere (Art. 65).

Le aree di completamento non possono avere, di norma, l'accesso veicolare al lotto direttamente da strade Provinciali, salvo autorizzazione dell'Ente stesso. Qualora l'accessibilità venga garantita attraverso nuova viabilità privata esterna al lotto edificabile, il titolo abilitativo dovrà essere rilasciato ai sensi del 5° comma, Art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Oltre alla destinazione residenziale propria, sono consentite le destinazioni di cui all'art. 22 delle presenti norme, limitatamente ai punti a, b, c, d, e, con le seguenti prescrizioni:

- per gli usi di cui al punto a (alberghi, pensioni, ristoranti, ecc.) è obbligatoria la approvazione preliminare di strumento urbanistico esecutivo o **Convenzione associata al titolo abilitativo**
- gli usi commerciali sono limitati al commercio al dettaglio e non possono superare il 30% della densità edilizia risultante per ogni singola area individuata nella cartografia di Piano, fatte salve precisazioni, limiti, vincoli riguardanti la disponibilità di spazi pubblici e procedure autorizzative previste in adeguamento degli s.u. generali dall'art. 4 e seguenti della L.R. 12.11.1999 n. 28 (Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 31.3.1998 n. 114)

- gli usi di cui ai punti c, d, e (uffici ed attività direzionali, attività terziarie, edifici per il tempo libero, servizi, ecc.) non possono superare il 40% della densità edilizia risultante per ogni singola area, ovvero il 20% in presenza di usi commerciali.

Per le destinazioni d'uso non residenziali di cui ai punti precedenti è obbligatoria la stipula di Convenzione o **Atto d'obbligo unilaterale** riguardante il reperimento degli standards urbanistici, esclusi solo uffici ed attività terziarie inserite in edifici di tipo residenziale e con caratteristiche reversibili.

Sono altresì consentite, con obbligo di Convenzione, autorimesse di uso pubblico o per uso non direttamente attribuibile agli insediamenti (residenziali e non) previsti per ogni singola area individuata nella cartografia di Piano, da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 68.

Le destinazioni d'uso di cui alle lettere. g, h, del precedente art. 22, sono ammesse esclusivamente con ricorso a strumento urbanistico esecutivo o **Convenzione associata al titolo abilitativo**, nei casi di documentabile compatibilità delle attività produttive e/o di servizio con la destinazione residenziale propria della zona.

In aree di completamento (aree di tipo C), il Piano Regolatore Generale si attua di norma attraverso interventi diretti, salvo i casi sopra precisati e quelli indicati, per singola area, nei Quadri sinottici allegati alle presenti Norme.

Fra questi ultimi, sono ricompresi interventi di nuova edificazione comportanti l'attuazione anche differita nel tempo di volumetrie significative o interventi che, pur ubicati in zone dotate di urbanizzazione primaria, richiedono quote aggiuntive di spazi pubblici.

Nei casi di cui sopra, gli interventi edificatori sono soggetti a **Permesso di costruire** con contestuale cessione delle aree per standards urbanistici di zona, nella misura e secondo le indicazioni prescrittive di cui ai Quadri sinottici. Il rilascio del **Permesso di costruire** deve pertanto essere preceduto, ove espressamente previsto, dalla stipula di Convenzione o Atto unilaterale d'obbligo contemplante la cessione in proprietà o in uso degli spazi a destinazione pubblica. E' fatta salva la possibilità di reperimento di tali standards urbanistici in ambiti esterni all'area di intervento, purché individuati dalla presente Variante di P.R.G. per destinazioni pubbliche, ovvero di monetizzazione sostitutiva, a insindacabile discrezione dell'Amministrazione Comunale, salvo i casi in cui le prescrizioni urbanistiche per singola area di cui ai Quadri sinottici non ne prescrivano espressamente il reperimento in sito.

Il P.R.G. stabilisce per le singole aree di tipo C, nei Quadri Sinottici allegati alle presenti Norme, i seguenti parametri di intervento:

- indicazione della superficie fondiaria e, ove necessario, della superficie territoriale.
Si precisa che dette indicazioni possono subire adeguamenti di limitata entità in sede applicativa, in funzione della documentazione catastale o di rilievo delle superfici cartograficamente individuate in P.R.G.
- volumetria massima ammissibile, da osservare indipendentemente da eventuali adeguamenti delle superfici di cui sopra
- rapporto di copertura (fondiario)
- standards urbanistici richiesti ed indicazione prescrittiva della quota da reperire in loco
- indicazione della quota di aree da cedere per nuova viabilità pubblica di zona, la cui quantità dovrà essere verificata in sede applicativa in riferimento alle indicazioni cartografiche e ad eventuali definizioni prescrittive contenute nei Quadri sinottici
- modalità di attuazione degli interventi
- prescrizioni urbanistiche (eventuali) e prescrizioni geologico-tecniche.
Si precisa che le prescrizioni geologico tecniche riportate nei Quadri sinottici devono intendersi quale sintesi delle più esaustive prescrizioni di area contenute negli elaborati Geologico - Tecnici, ai quali è fatto obbligo riferirsi per le definizioni operative degli interventi di trasformazione.

Gli ulteriori parametri edilizi sono desumibili dal presente articolo di Norme e da altri cui è fatto specifico riferimento, in particolare per quanto riguarda altezze, distanze, autorimesse ed aree di stazionamento veicoli e relativi accessi, manufatti accessori e recinzioni.

Per le aree di tipo C la cui attuazione è subordinata a prescrizioni urbanistiche, le stesse sono sviluppate anche graficamente nei Quadri Sinottici allegati alle presenti Norme: le indicazioni si intendono vincolanti per l'attuazione diretta degli interventi e possono essere motivatamente

derogate esclusivamente con ricorso a strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) da approvare preliminarmente alla richiesta di **titolo abilitativo** per l'attuazione degli interventi.

Le altezze massime e le "masse volumetriche" dei nuovi fabbricati dovranno essere riferite e, di norma, non dovranno discostarsi da quelle degli edifici esistenti significativi e conformi nell'ambito urbano circostante in diretto rapporto visuale con il nuovo intervento.

A tal fine, in sede di richiesta di **Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività**, è fatto obbligo per interventi nuova costruzione o ampliamento eccedente il 20%, produrre idonea documentazione – grafica e/o fotografica – dell'edilizia preesistente nell'ambito urbano di riferimento e del rispetto dei presenti disposti. In ogni caso restano stabiliti i seguenti obblighi:

- altezza massima della costruzione: ml. 7,50, fatto salvo quanto previsto all'art.16 delle presenti Norme
- piani fuori terra: n.2, **fatto salvo quanto previsto all' art.16 delle presenti Norme**, oltre ad eventuale piano mansardato ricavabile nella sagoma della costruzione secondo i parametri edilizi di cui alle presenti Norme **integrate dalle definizioni di Regolamento Edilizio** e comunque con superficie utile abitabile o agibile non superiore al 50% del sottostante solaio
- addensamento edilizio: in sede di richiesta di **Permesso di costruire**, dovrà essere prodotta verifica dell'indice di densità fondiaria risultante dal progetto, tenendo conto che ove per singolo lotto l'indice fondiario di progetto superi il valore di 0,8 mc./mq. è fatto obbligo di ricorso a tipologie edilizie articolate per corpi di fabbrica funzionalmente connessi ma "segmentati" planivolumetricamente. Lo sviluppo dei fronti edificati con continuità volumetrica non potrà superare in ogni caso il valore di ml. 30, anche in caso di edificazione in linea o a schiera.

Ai fini di cui al successivo Art. 58 delle presenti N.d.A. ed in riferimento ai disposti del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i., della L.R. 03.04.1989 n. 20, della Circolare P.G.R. n. 18/PET del 22.08.1989, sono sottoposte al vincolo di bene paesaggistico di cui all'Art. 142 del citato D.Lgs. 42/2004 le aree classificate quali "C" e "C1" (di cui al successivo Art. 29 delle presenti Norme).

Art.29 Aree inedificate di trasformazione, riconfermate o di nuova individuazione C'.

Tale classificazione comprende le aree a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto, riconfermate o di nuova individuazione nella presente Variante Strutturale, la cui trasformazione richiede non solo interventi di urbanizzazione ma altresì misure atte al loro più corretto inserimento nell'ambiente costruito o naturale circostante, per le quali è obbligatoria pertanto la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato secondo le indicazioni prescrittive riportate nei Quadri sinottici allegati alle presenti Norme, fatti salvi parametri, prescrizioni ed obblighi definiti con atti convenzionali di s.u.e. approvati, che si intendono espressamente richiamati.

La Convenzione di cui al presente articolo dovrà prevedere, in osservanza ai disposti di cui all'art. 45 L.R. 56/77 e s.m.i.:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti dalla Convenzione stessa, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e, ove prescritto, per opere di urbanizzazione indotta, come definite all'art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i.; la eventuale monetizzazione sostitutiva, nei limiti ammessi dal P.R.G.
- gli elementi progettuali descrittivi degli immobili e dei manufatti accessori da eseguire, con l'indicazione delle destinazioni d'uso delle singole opere e le loro caratteristiche tipologiche e costruttive
- la descrizione qualitativa e quantitativa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per cui è prevista la attuazione diretta da parte del proprietario, con le relative stime di costo
- i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione
- la determinazione del contributo concessorio commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, dedotta la eventuale aliquota per cui è prevista la attuazione diretta da parte del proprietario, nonché del contributo rapportato ai costi di costruzione, ed i criteri di aggiornamento in caso di pagamento differito
- le garanzie finanziarie in caso di attuazione diretta di opere di urbanizzazione, nonché le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere e di collaudo finale preordinato al trasferimento delle opere al Comune
- le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per l'inosservanza degli obblighi stabiliti in convenzione.

Si richiamano inoltre i disposti di cui ai precedenti articoli 7 e 8 delle presenti Norme.

Oltre la residenza sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 22 delle presenti norme, con le limitazioni e prescrizioni di cui allo stesso art. 22, fatto salvo l'obbligo di strumento urbanistico preventivo nella cui sede potranno essere stabilite ulteriori norme prescrittive .

Eventuali precisazioni e limitazioni delle destinazioni d'uso ammissibili contenute nei Quadri Sinottici allegati, costituiscono definizione prescrittiva per la formazione degli strumenti urbanistici e per la stipula di Convenzioni.

Il P.R.G. stabilisce per singola area di tipo C', nei Quadri sinottici allegati alle presenti Norme, i parametri di intervento elencati al precedente art. 28, rinviando a specifici articoli delle presenti Norme **e di Regolamento Edilizio** per quanto riguarda la disciplina di altezze, distanze, dotazione di autorimesse ed aree di stazionamento veicoli e relativi accessi, manufatti accessori e recinzioni.

Gli stessi Quadri sinottici definiscono particolari prescrizioni ed obblighi di natura urbanistica e/o geologico-tecnica, per singole aree, oltre alle modalità di reperimento degli standards urbanistici di cui all'art. 21 L.R. 56/77. In merito, è fatta salva la possibilità di reperimento di tali standards urbanistici in ambiti esterni all'area di intervento, purché individuati dalla presente Variante di P.R.G. per destinazioni pubbliche, ovvero di monetizzazione sostitutiva, a insindacabile discrezione dell'Amministrazione Comunale, salvo i casi in cui le prescrizioni urbanistiche per singola area di cui ai Quadri sinottici non ne prescrivano espressamente il reperimento in sito.

Le prescrizioni urbanistiche contenute nei Quadri sinottici, per singola area, sono sviluppate anche attraverso elaborati grafici: le indicazioni si intendono vincolanti per l'attuazione degli interventi e possono essere motivatamente derogate esclusivamente in sede di approvazione preliminare dello strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) esteso all'intera area da trasformare.

Per le prescrizioni inerenti altezze massime delle costruzioni e controllo delle "masse volumetriche" dei nuovi fabbricati si fa riferimento ai contenuti di disciplina di cui al precedente art. 28, ultimo comma delle presenti Norme, salvo puntuali prescrizioni contenute nei citati Quadri sinottici.

Art.30 Pertinenze di immobili, sottoposte a prescrizioni particolari.

Aree pertinenziali destinate prevalentemente alla conservazione ed alla valorizzazione del verde per giardini e parchi privati.

Ammessi in ogni caso gli interventi di conservazione allo stato di fatto di fabbricati e manufatti di servizio esistenti; la realizzazione di nuove aree di sosta veicolare ed autorimesse private, nel rispetto dei disposti di cui al successivo art. 68 delle presenti Norme, è ammessa ove sia dimostrata l'impossibilità edilizia e/o funzionale di provvedervi altrimenti e in ogni caso non è consentito l'abbattimento di alberi di alto fusto per dare luogo a detti manufatti e agli eventuali accessi carrabili.

Le essenze arboree di alto fusto, sia in aree private che pubbliche, sono sottoposte a tutela dalla presente Variante di P.R.G. Qualsiasi intervento che possa comportarne l'abbattimento dovrà pertanto essere autorizzato dal Comune, subordinatamente a valutazione di rilevanza paesaggistica o naturalistica.

Art.31 Aree per l'edilizia economica e popolare .

Il P.R.G. per il territorio del Comune di Stazzano non individua quota di aree da destinare all'edilizia economica e popolare, demandando a specifica Deliberazione Consiliare, ai sensi dell'Art. 32, 2° comma, L.R. 56/77, la eventuale individuazione di aree da sottoporre a P.E.E.P. in funzione del fabbisogno, all'interno delle zone di completamento e nuovo impianto residenziale e delle zone di interesse storico. Il Piano per l'edilizia economica e popolare è redatto dal Comune ai sensi dell'art. 41 L.R. 56/77 con i contenuti e le procedure di cui agli artt. 38, 39 e 40 della stessa legge.

I parametri di intervento sono quelli stabiliti dalle presenti norme per le singole zone, fatta salva la possibilità di altezze max. pari a 3 piani f.t. in ogni caso ad eccezione delle zone di interesse storico.

Art.32 Norme di carattere generale riguardanti l'utilizzazione della Superficie fondiaria.

Fermo restando quanto previsto dai disposti di Regolamento Edilizio Comunale - Artt. 30 – 32 – 33 e altri - per tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, sulla superficie fondiaria di pertinenza dovranno essere riservate:

- a) le superfici destinate alla formazione di parcheggi privati ai sensi e nella misura di cui alla Legge 122/89 , che dovranno risultare collegate in modo diretto alla rete viabile di accesso. Dovendo tali aree consentire la sosta anche temporanea dei veicoli diretti all'edificio di pertinenza, esse dovranno di norma essere ricavate in aggiunta a locali destinati al ricovero

- permanente o notturno degli autoveicoli; potranno peraltro essere realizzate entro le superfici coperte dell'edificio o a quota diversa dal piano di campagna;
- b) superfici destinate alla formazione di spazi verdi o di arredo esterno residenziale, piantumati o meno, in misura non inferiore al 50% della superficie fondiaria non edificata; per interventi sull'esistente, detta quantità potrà essere ridefinita caso per caso nella misura minima il più possibile tendente al 30% della s.f. non edificata. E' d'obbligo detta sistemazione per le parti di area frontistanti strade o spazi pubblici o d'uso pubblico;
 - c) eventuali superfici destinate ad orti urbani ed a locali accessori alla residenza, in quanto ammessi dalle norme di zona, dovranno essere reperite nelle porzioni interne dei lotti di pertinenza, possibilmente retrostanti il fabbricato residenziale.

La sistemazione delle superfici fondiarie dovrà essere precisata mediante elaborato in scala opportuna (con rappresentazioni comunque non inferiori al rapporto 1:500), in sede di richiesta di **titolo abilitativo**.

L'esecuzione delle suddette sistemazioni conformi al progetto sarà condizione per la concessione del certificato di abitabilità.

CAPO IV - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE.

Art.33 Usi produttivi: industriali, artigianali, commerciali.

Le aree per usi produttivi sono destinate alle attività industriali, artigianali (artigianato di produzione e di servizio) e commerciali anche in sede propria, secondo i disposti di cui al 5° comma del presente articolo, nonché alle attività complementari ed agli usi del suolo a queste strettamente connesse.

Il P.R.G. individua, fra le attività complementari da insediare in tali zone:

- impianti e depositi connessi alla commercializzazione all'ingrosso ovvero alla commercializzazione anche al dettaglio di beni ingombranti quali macchine, prodotti per l'edilizia, per l'agricoltura e affini, nonché dei beni prodotti dalla unità produttiva e di quelli integrativi o complementari.
- magazzini di rimessaggio in genere, esposizioni, depositi
- impianti ed attività collegate ai trasporti, alla produzione e distribuzione energetica e di servizi tecnologici, fra i quali impianti di distribuzione carburanti e altre sostanze combustibili
- impianti ed attività connesse alla lavorazione di prodotti agricoli e derivati dall'attività estrattiva
- impianti artigianali e laboratori di produzione non compatibili con gli insediamenti residenziali (fra questi: attività di rottamazione).

Le destinazioni d'uso strettamente connesse alle attività produttive insediate, risultano:

- residenziale, limitatamente alla abitazione del titolare, conduttore e/o del custode, con superficie utile di ogni unità abitativa non superiore a mq.200, in ogni caso non superiore al 30% della superficie utile destinata ad attività produttiva:
 - 1 unità alloggio per Unità Locale fino a 2.000 mq. di superficie utile lorda
 - 2 unità alloggio per Unità Locale > 2.000 mq. di superficie utile lorda
- direzionale, per uffici, attività amministrative e di rappresentanza connessi agli usi produttivi, con superficie utile di norma non superiore al 40% della superficie utile destinata ad attività produttiva; detta proporzione può essere superata previa documentata giustificazione delle esigenze aziendali
- di servizio, per attrezzature ed attività relazionate all'urbanizzazione delle aree (urbanizzazione primaria, secondaria e indotta), in misura anche eccedente la dotazione di standards urbanistici di cui all'art. 21 L.R. 56/77.

Le abitazioni di servizio realizzate secondo i disposti di cui al comma precedente, non possono essere oggetto di alienazione frazionata dall'impianto o di scorporo nell'uso, fino a modifica di destinazione d'uso dell'area produttiva.

In dette aree è ammesso l'impianto di attività classificate commerciali e pubblici esercizi, anche quali unità a sé stanti, purché con le caratteristiche e nei limiti previsti dallo strumento urbanistico generale adeguato al D.Lgs. 31.03.1998 n. 114 ed alla L.R. 12.11.1999 n. 28 in ordine alla disciplina del commercio, **contenuti nell' Art. 15.5 delle presenti Norme**; in tal caso, è fatto obbligo di Convenzione, con particolare riferimento all'adeguamento degli standards urbanistici e delle opere infrastrutturali primarie, secondarie e indotte necessarie al tipo di attività insediata.

Le aree di pertinenza degli impianti produttivi, ove non riservate ad attività direttamente inerenti la produzione stessa, dovranno essere adeguatamente sistemate, con formazione di parcheggi privati o verde di arredo. In ogni caso non saranno ammessi depositi a cielo aperto di materie prime, prodotti dei cicli industriali e rifiuti di lavorazione.

In merito all'utilizzazione degli indici, la Superficie Utile Lorda sarà quella destinata alla permanenza (continuativa o saltuaria) di persone, operatori, addetti e dei materiali, attrezzature, impianti, prodotti e sottoprodotti di lavorazione; sono pertanto esclusi dalla S.U.L. (ma possono essere ricompresi in quella coperta), impianti ed opere di urbanizzazione, impianti tecnologici, infrastrutture tecniche accessorie che escludono la presenza continuativa di persone.

Eventuali interrati o seminterrati degli edifici potranno avere destinazione accessoria alla attività, che escluda la presenza continuativa di persone.

Ai fini di cui al successivo Art. 58 delle presenti N.d.A. ed in riferimento ai disposti del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i., della L.R. 03.04.1989 n. 20, della Circolare P.G.R. n. 18/PET del 22.08.1989, sono sottoposte al vincolo di bene paesaggistico di cui all'Art. 142 del citato D.Lgs. 42/2004 le aree classificate quali aree "D".

Per le diverse categorie di aree destinate ad insediamenti produttivi, di cui agli articoli seguenti, si richiamano con contenuto prescrittivo – oltre a disposizioni normative e legislative nazionali e regionali - i disposti che seguono e quelli di cui al successivo art.38 (Norme di tutela ambientale).

Parcheggi privati

Devono essere destinate a parcheggio privato, sosta veicoli aziendali, movimentazione merci, ecc., aree interne ad ogni localizzazione produttiva, nella misura stabilita agli articoli successivi.

Detta disponibilità di aree dovrà essere documentata al momento di ogni singola istanza e la sistemazione delle stesse sarà condizione di ottenimento di agibilità, anche parziale.

Vasche di prima pioggia

Ogni localizzazione produttiva dovrà essere dotata di vasca di prima pioggia per la raccolta delle acque meteoriche, di dimensione relazionata alle superfici non permeabili.

Il progetto di detta realizzazione è condizione di conseguimento di titolo abilitativo e la effettiva disponibilità sarà richiesta per l' agibilità anche parziale.

Recinzioni

Recinzioni fronteggianti sedi viarie e spazi pubblici dovranno essere risistemate secondo disposizioni di Regolamento Edilizio, anche gradualmente ma secondo un progetto unitario che sarà depositato all' atto della prima istanza di edificazione.

Art.34 Aree produttive diversificate di nuovo impianto D1.

La presente Variante strutturale di Piano Regolatore Generale riconferma con limitato adeguamento cartografico le aree di nuovo impianto destinate agli usi produttivi di cui al precedente art. 33, da attuare mediante Piano Esecutivo Convenzionato, secondo le indicazioni prescrittive di cui alla cartografia di Piano e ai Quadri sinottici allegati alle presenti Norme.

Il ricorso al P.E.C. dovrà avere specifico e prioritario riferimento alla risoluzione di problemi di compatibilità ambientale e di attuazione delle misure antinquinamento.

Lo s.u.e. dovrà pertanto contenere specifico elaborato grafico e dettagliate norme attuative riguardanti indicazioni di impatto visivo ed ambientale, di sistemazione ed attrezzature delle aree esterne anche in relazione al circostante ambiente naturale o costruito, oltre a norme edilizie in merito agli aspetti plano-volumetrici e di finitura esterna dei fabbricati. Queste dovranno quanto meno definire:

- criteri di "segmentazione" degli alzati, ove i fronti superino la misura di ml. 25
- prescrizioni in merito all'uso di componenti strutturali e di finitura, in particolare se prefabbricati
- indicazioni e/o prescrizioni riguardanti coperture, tamponamenti esterni e serramenti, opere di finitura e di sistemazione esterna (recinzioni, accessi, aree di sosta, di movimentazione e di deposito), **anche in ordine a quanto disposto negli artt. 33 e 38 delle presenti Norme.**

Lo s.u.e. dovrà inoltre quanto meno definire, attraverso le norme attuative e la Convenzione urbanistica, le misure di tutela contro la produzione di inquinamento atmosferico, acustico e in merito alla emissione di materiali reflui solidi e liquidi, per le quali dovranno essere dettagliate in sede di **Permesso di costruire o altro titolo abilitativo** caratteristiche e modalità di attuazione di impianti ed attrezzature di protezione ambientale e smaltimento, conformi ai pareri e prescrizioni degli Enti competenti (ASL, ARPA, ecc.) secondo i disposti delle vigenti leggi e norme di settore.

La Convenzione urbanistica, dovrà pertanto garantire, oltre a quanto previsto all'art. 6 delle presenti Norme:

- le caratteristiche generali e le modalità di attuazione degli impianti e delle attrezzature (edilizie e non) di smaltimento di reflui e di protezione ambientale, nonché delle fasce di protezione ecologica richieste dall'art. 26 L.R. 56/77, anche per quanto concerne la loro attrezzatura (piantumazioni con alberi d'alto fusto a schermo visivo e sonoro, eventuali strutture idonee all'abbattimento e alla dispersione dell'inquinamento acustico) ed il loro eventuale uso a parcheggio (privato o d'uso pubblico);
- le sistemazioni della viabilità di accesso, delle aree di sosta e manovra interne ed eventualmente esterne all'impianto produttivo.

In caso di articolazione dell'area in unità minime di intervento definite in sede di s.u.e. e la cui attuazione può essere realizzata in fasi successive, la Convenzione definirà i criteri e le condizioni per la verifica dell'attuazione stessa e per la connessa dotazione di opere di urbanizzazione, primaria, secondaria e indotta.

La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, in ordine ai disposti di cui all'art.21 della L.R. 56/77, è stabilita nella misura del 10% della superficie territoriale (superficie complessiva destinata all'insediamento produttivo).

Per eventuali destinazioni ad usi terziari e commerciali, la dotazione è pari al 100% della superficie utile di pavimento, di cui almeno il 50% riservato a parcheggi pubblici o assoggettati ad uso pubblico, salvo quanto previsto, per gli insediamenti commerciali al dettaglio soggetti a nullastata Regionale, dall'art. 21, comma 2° della L.R. 56/77 come modificato dall'art. 7 della L.R. 12.11.1999 n. 28.

Per eventuali destinazioni residenziali, lo standard urbanistico resta stabilito in 25 mq./abitante.

La dotazione di dette aree può essere reperita all'interno dell'area destinata all'impianto produttivo, in posizione più opportuna per gli usi pubblici, ovvero in aree limitrofe o viciniori destinate dal presente P.R.G. ad usi pubblici, anche con ricorso a quanto stabilito dal 4° comma dell'art. 21 L.R. 56/77 (assoggettamento ad uso pubblico, nella misura massima del 50% del fabbisogno). La dotazione della quota parte di aree afferenti a verde ed attrezzate per il tempo libero, centri e servizi sociali, può essere assicurata, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, attraverso il convenzionamento di Piano Esecutivo che può prevederne la monetizzazione secondo i valori tabellari di cui a specifica Deliberazione consigliare.

In fregio alle aree produttive, dovranno essere attuate, previo convenzionamento di cui ai commi precedenti, ai sensi del 7° comma dell'art.27 L.R. 56/77, fasce di rispetto e protezione ecologica, da attrezzare con colture arboree d'alto fusto, articolate su più filari, di profondità non inferiore a ml. 6 in confrontanza a strade provinciali o comunali, non inferiore a ml. 3,50 in confrontanza ai restanti confini, **salvo diverse prescrizioni per singola area contenute nei Quadri sinottici e allegate schede di area.**

In tali fasce, da considerarsi inedificabili, è permessa la destinazione a parcheggio pubblico e privato, oltre alla realizzazione di recinzioni, viabilità di accesso all'area, infrastrutture per trasformazione e trasporto di energia ed opere per allacciamento ai pubblici servizi.

Maggiori larghezze delle fasce di rispetto potranno essere disposte in sede di strumento urbanistico esecutivo, in relazione alla più puntuale definizione del regime inquinante, anche con reperimento in aree confinanti o frontistanti ove separate da sedimi di interesse pubblico.

Gli interventi saranno attuati con i seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|---|
| ➤ indice di utilizzazione territoriale: | definito per area in Quadri sinottici |
| ➤ rapporto di copertura: | 0,5 mq./mq. di superficie fondiaria |
| ➤ altezza massima: (fabbricati a destinazione produttiva) | ml.10, salvo le prescrizioni sotto indicate |
| ➤ distanza minima da confini stradali: | secondo i disposti di cui all'art.19 delle presenti Norme, salvo prescrizioni puntuali contenute nei Quadri Sinottici |
| ➤ distanza minima tra fabbricati: | secondo i disposti di cui all'art. 19 delle presenti Norme |
| ➤ parcheggi privati: | 0,33 mq./mq. di SUL |

In merito ai parametri di altezza massima dei fabbricati, resta stabilito quanto segue:

- eventuali parti di fabbrica residenziali, direzionali o di servizio, realizzate con corpi a sé stanti, dovranno avere altezza massima non superiore a ml. 7,50
- i fronti edificati prospettanti sulla viabilità pubblica dovranno rispettare l'altezza massima pari a ml. 7,50 per le parti di fabbrica da realizzare a distanza inferiore ai ml. 20,00 dal ciglio stradale
- l'altezza massima di ml. 10,00 può essere derogata solo per strutture speciali quali volumi tecnici ed attrezzature strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto produttivo, la cui effettiva necessità dovrà essere opportunamente documentata e la cui altezza massima non dovrà superare in ogni caso i ml. 20,00.

Art.35 Aree di riordino e di completamento per destinazioni industriali - artigianali D2.

Per gli immobili a destinazione produttiva esistenti e confermati dal P.R.G., in quanto inseriti nel tessuto urbano residenziale, gli interventi dovranno essere finalizzati alla più razionale utilizzazione delle aree già compromesse, in particolare per quanto riguarda la sistemazione della viabilità di accesso e delle aree di sosta e manovra anche esterne all'impianto produttivo, nonché per quanto riguarda esigenze di compatibilità ambientale e misure antinquinamento.

Modalità di intervento prescritte dal Piano Regolatore Generale:

- a) **Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività, a norma del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.**, per interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento funzionale, ristrutturazione edilizia anche con aumento di superficie utile non superiore al 20% dell'esistente;
- b) **Permesso di costruire associato a Convenzione urbanistica**, in tutti i casi comportanti modifica dell'attività insediata e/o del numero di unità produttive ed aumento di superficie utile superiore al 20% dell'esistente, nei quali casi dovrà essere assicurato il reperimento degli standards urbanistici aggiuntivi, fatto salvo quanto disposto al 10° comma dell'art. 26 L.R. 56/77. Il convenzionamento, ove ricorra il caso, si intende esteso alla totalità dell'area produttiva come individuata nei Quadri sinottici allegati alle presenti Norme.

Per quanto concerne i contenuti e le specificazioni di cui alle Convenzioni, valgono le indicazioni di cui al precedente art.34. In sede di Convenzione, potrà essere definita la monetizzazione ovvero il reperimento in altra area adeguata degli standards urbanistici che non è possibile, o non è di utilità collettiva, reperire in loco: in ogni caso dovrà essere assicurata in loco integralmente la dotazione di aree per parcheggi pubblici o d'uso pubblico **e di parcheggi privati, secondo i disposti di cui all' art. 33.**

Gli interventi saranno attuati con i seguenti indici e parametri:

- | | |
|--|--|
| ➤ indice di utilizzazione fondiaria: | definito per area in Quadri sinottici |
| ➤ rapporto di copertura: | definito per area in Quadri sinottici |
| ➤ altezza massima (fabbricati a destinaz. produttiva): | ml. 10,00, salvo volumi tecnici (torrette, vani elevatori, serbatoi) e strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto (silos, torri raffreddamento, esalatori e similari), la cui effettiva necessità deve essere adeguatamente documentata in funzione della produzione, e la cui altezza massima non dovrà superare in ogni caso ml. 15,00 |
| ➤ distanza minima dai confini stradali: | secondo i disposti di cui all'art.19 delle presenti Norme |
| ➤ distanza minima tra fabbricati: | secondo i disposti di cui all'art.19 delle presenti Norme |
| ➤ parcheggi privati: | 0,33 mq./mq. di SUL |

Eventuali parti di fabbrica residenziali, direzionali o di servizio, realizzate con corpi a sé stanti, dovranno avere altezza massima non superiore a ml. 7,50.

La dotazione minima di aree per standards urbanistici **ed attrezzature di servizio all' insediamento produttivo** è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria (calcolata sull'intera area di pertinenza e quindi comprensiva di edifici esistenti), anche nei casi di completamento o ampliamento di edifici esistenti, come puntualmente precisato per singola area ai Quadri Sinottici allegati alle presenti N.d.A.

Per eventuali destinazioni terziarie, commerciali o residenziali, valgono i disposti di cui al precedente art. 34.

In fregio alle aree di riordino e di completamento, dovranno essere attuate fasce di rispetto e protezione ecologica ed ambientale non inferiori a ml. 6,00 in confrontanza a strade provinciali o comunali, non inferiori a ml. 3,50 in confrontanza ai restanti confini, da considerarsi inedificabili (con la sola ammissibilità di parcheggi privati e d'uso pubblico, viabilità di accesso all'area, infrastrutture energetiche e opere per allacciamento ai pubblici servizi) e da sistemare a verde piantumato d'alto fusto, **salvo diverse prescrizioni per singola area contenute nei Quadri sinottici e allegate schede di area.**

Art.36 Aree produttive da assoggettare a ristrutturazione urbanistica ed edilizia D3 .

Tale classificazione comprende una notevole porzione di tessuto edificato ubicata a nord del Capoluogo ed impegnata da insediamenti produttivi inglobati dall'espansione urbana, per la quale si riconosce una esigenza di trasformazione anche urbanistica di possibile attivazione nel lungo periodo e che potrà comportare la rimozione totale o parziale dei manufatti esistenti ai fini dell'inserimento di nuove funzioni urbane in grado di caratterizzare l'area stessa quale nuovo quartiere a destinazioni plurifunzionali, dotato quindi di attrezzature sociali e commerciali di base che integrino gli spazi di lavoro e le eventuali destinazioni abitative.

In relazione alle suesposte finalità di lungo periodo, attivabili con ricorso a Piano Particolareggiato con contestuale Variante di Piano Regolatore, sono escluse in via transitoria tutte le attività che per incompatibilità o irreversibilità possano ostacolare il raggiungimento degli obiettivi urbanistici programmati, e vengono introdotte, nei Quadri sinottici e relative Schede d'area, limitazioni d'uso e prescrizioni specifiche.

In tali aree, viene pertanto confermata la destinazione d'uso in atto e quelle strettamente assimilabili (magazzini di rimessaggio in genere, depositi containers, impianti ed attività collegate ai trasporti, alla movimentazione ed alla distribuzione della merce), nonché attività di servizio, in misura limitata. Fra gli usi produttivi di cui al precedente art. 33, non sono per contro ammesse attività propriamente industriali, né impianti artigianali e laboratori di produzione in quanto già attualmente non compatibili con gli insediamenti residenziali urbani frontistanti.

Possono essere consentite attività di tipo commerciale, secondo le norme di cui al precedente art. 33.

Per eventuali destinazioni residenziali si confermano altresì i disposti di cui all'art. 33.

Fino alla approvazione di P.P. e contestuale Variante di P.R.G., gli interventi ammessi si attuano attraverso **Convenzione associata al titolo abilitativo**, salvo i casi precisati nei Quadri sinottici allegati alle presenti Norme di Attuazione.

La dotazione minima di aree per standards urbanistici è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria (calcolata sull'intera area di pertinenza), fatte salve eventuali aree già dismesse ad uso pubblico.

La dotazione di aree per attrezzature di servizio agli eventuali insediamenti commerciali, in osservanza ai disposti di cui all'art. 21 L.R. 56/77, è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento, salvo quanto disposto dal 2° comma dello stesso art. 21, come modificato dalla L.R. 12.11.1999 n. 28.

Di tali aree almeno il 50% deve essere destinato ai parcheggi pubblici o di uso pubblico .

In ogni caso, al fine di assicurare la dotazione minima di aree per servizi pubblici, sono utilmente applicabili i disposti di cui al 4° comma dell'art. 21 L.R. 56/77, secondo quanto precisato all'art. 21 delle presenti Norme.

Il Piano Regolatore Generale stabilisce i seguenti indici e parametri :

- indice di utilizzazione territoriale: 0,4 mq./mq. di superficie territoriale
- rapporto di copertura: 0,4 mq./mq. di superficie fondiaria
- altezza massima (fabbricati a destinaz. produttiva): ml. 10,00 salvo le prescrizioni in merito ai parametri di altezza max. stabilite al precedente art. 34 delle presenti Norme
- distanza minima dai confini stradali: secondo i disposti di cui all'art. 19 delle presenti Norme, salvo prescrizioni puntuali contenute nei Quadri Sinottici
- distanza minima tra fabbricati: secondo i disposti di cui all'art. 19 delle presenti Norme
- parcheggi privati: 0,33 mq./mq. di SUL

In fregio alle aree produttive dovranno essere attuate, attraverso la Convenzione di cui ai commi precedenti, fasce di rispetto e protezione ecologica ed ambientale, inedificabili, di profondità non inferiore a ml. 6,00 in confrontanza a strade provinciali o comunali, non inferiori a ml. 3,50 in confrontanza di restanti confini, salvo più precise indicazioni per porzioni di area da definire in sede di Convenzione.

Dette fasce di rispetto dovranno essere sistemate a verde piantumato d'alto fusto articolato su più filari; all'interno di tali aree possono essere previsti parcheggi pubblici e privati (non comportanti

volume chiuso) ed aree per la viabilità di accesso, oltre a recinzioni, infrastrutture per trasformazione e trasporto di energia ed opere per allacciamento ai pubblici servizi.

In sede di convenzionamento, è fatto obbligo di definire, fra l'altro, la tipologia costruttiva e le caratteristiche architettoniche dei manufatti (edifici, recinzioni, attrezzature delle aree di pertinenza), da impiegare per l'attuazione coordinata ed omogenea dei singoli interventi edilizi.

Il cambio di destinazione d'uso da quella in atto a quella commerciale, sia delle strutture esistenti che di quelle realizzate in applicazione del presente articolo, potrà essere consentito solo nel rispetto delle caratteristiche e dei limiti previsti dallo s.u.g. adeguato al D.Lgs. 31.03.1998 n. 114 ed alla L.R. 12.11.1999 n. 28 che introduce altresì modifiche alla L.R. 56/77 in ordine alla disciplina del commercio e, previa rigorosa verifica dell'esistenza, nell'area di pertinenza della struttura edificata, delle aree a servizi nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico, come previsto dall'art. 21 p.to 3) della L.R. 56/77 e s.m.i., oppure della superficie sufficiente alla loro realizzazione. L'assenza di tale requisito urbanistico renderà inattuabile il cambio di destinazione anche qualora lo stesso risulti ammissibile sul piano della conformità alla legislazione commerciale.

Art.37 Aree per impianti tecnologici.

Il Piano Regolatore Generale non individua aree specifiche per impianti tecnologici: definisce per contro alcuni disposti normativi, utilizzabili in caso di successiva individuazione - nelle forme di Legge - di aree allo scopo destinate.

Sono ricomprese in tali categorie: attività connesse all'erogazione di servizi di interesse generale (quali centrali di produzione energetica, depuratori, ecc.), depositi per attività di rottamazione, impianti di rifornimento energetico.

Parametri edilizi e modalità di intervento saranno precisati in sede di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata o pubblica obbligatorio. In sede di formazione dello s.u.e. saranno definite particolari prescrizioni di tutela igienico - ambientale, e verrà precisato il sistema di reperimento delle aree per standards urbanistici .

Le modalità di tutela igienico - ambientale saranno definite anche in base alle risultanze delle indagini puntuali sull'assetto idrogeologico del territorio ed in riferimento ai requisiti di idoneità' relativi all'attività prevista, a norma delle vigenti leggi, oltre che a quanto richiamato al successivo art. 38 "Norme di tutela ambientale" e dal **Regolamento Edilizio Comunale**.

Per tali aree è comunque prescritta la formazione di una fascia di protezione ambientale ricavata all'interno dell'area stessa, convenientemente alberata, di profondità non inferiore a ml. 3,50 salvo maggiori profondità previste dalle specifiche leggi di settore o dalle norme di zona entro cui è attivata la localizzazione. In tale fascia non sono ammesse opere edilizie o attività connesse al ciclo produttivo dell'impianto.

Gli impianti di rottamazione riguardano tutte le attività connesse al deposito, smontaggio, demolizione o commercializzazione di materiali di recupero di veicoli e di prodotti industriali usati. Detti impianti dovranno essere localizzati in zone produttive ove comportanti la costruzione di tettoie, officine o locali di servizio e amministrativi; potranno altresì essere attuati con utilizzo di aree ed immobili produttivi abbandonati e inattivi, anche in altre zone del territorio comunale purché non incluse nel perimetro degli abitati e non sottoposte a tutela ambientale, previo ottenimento di autorizzazione a termine a norma dell'art. 26 comma 4 della L.R. 56/77, ove non sussistano preclusioni per l'igiene del suolo e degli abitati limitrofi.

Gli impianti di rifornimento energetico comprendono attrezzature per la distribuzione di carburanti e combustibili in genere, per attività di prima manutenzione e assistenza ai veicoli, oltre a spazi funzionali alla gestione dell'impianto, comprensivi di servizi igienici (spazi di norma non superiori a mq. 50). Possono altresì essere ammessi spazi per la commercializzazione di accessori degli autoveicoli e per la ristorazione, in misura non superiore a mq. 150, purché siano previste aree adeguate di sosta e manovra. Detti impianti dovranno essere localizzati prioritariamente in zone a destinazione produttiva e nelle aree per attrezzature pubbliche a servizio degli impianti produttivi o di interesse generale; possono altresì essere localizzati in adiacenza alle principali strade intercomunali, al di fuori del perimetro degli abitati, purché in aree non sottoposte a tutela ambientale.

Per interventi di interesse pubblico da attuarsi a cura degli Enti o di soggetti privati istituzionalmente competenti, le indicazioni normative di cui al presente articolo possono essere parzialmente

derogate ai sensi dell'art.16 della Legge 6.8.1967 n.765 e dell'art. 3 Legge 21.2.1955 n. 1357 e circolari esplicative Ministeriali.

Art.38 Norme di tutela ambientale .

Tutti gli interventi di cui al presente Capo IV nonché gli interventi a destinazione produttiva ammessi dalle Norme di attuazione nelle altre aree del territorio, sia di nuovo impianto che sull'esistente, con la sola eccezione della manutenzione ordinaria, sono subordinati a verifiche e misure di tutela contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e derivanti da materiali solidi o liquidi di rifiuto, per le quali dovranno essere rispettate le disposizioni delle vigenti leggi e norme generali e di settore, **oltre che di Piano di zonizzazione acustica (art. 15.4) e di Regolamento Edilizio Comunale.**

Per gli stessi scopi di tutela dell'ambiente naturale e costruito, per interventi non riferibili ad opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento come definiti dall'art. 20 delle presenti Norme, è fatto obbligo di prevedere, in sede di richiesta dell'intervento, adeguate opere di finitura esterna dei fabbricati a destinazione produttiva e accessoria, in particolare ove sia previsto l'uso di componenti strutturali a vista .

Per questi in particolare, in sede di rilascio **dei titoli abilitativi**, l'Amministrazione Comunale potrà, a suo insindacabile giudizio, provvedere ad apporre le condizioni e/o prescrizioni ritenute idonee per un corretto inserimento ambientale.

Le aree di pertinenza degli edifici, non riservate alla diretta funzionalità degli impianti, dovranno essere adeguatamente sistemate a verde di arredo e protezione ecologica, in base a quanto disposto ai precedenti articoli del presente Capo IV e in ogni caso nelle quantità e modi stabiliti nei **titoli abilitativi.**

Ai fini di cui sopra, si richiamano i disposti del Regolamento Edilizio Comunale, in particolare quanto stabilito al Tit. IV – Inserimento ambientale e requisiti delle costruzioni, nonché al successivo Art. 50 (Prefabbricati).

Il Piano Regionale di tutela delle acque (PTA), in attuazione del D.Lgs. n.152/99, approvato con D.C.R. 13.3.2007 n. 117-10731, dispone che i piani di uso e tutela del suolo – fra gli altri – siano adeguati e coordinati in conformità al PTA (Norme di Piano, Tit. I, Art. 10), prevedendo misure di salvaguardia per tutti gli atti autorizzativi e di consenso aventi per oggetto interventi, opere o attività incidenti sulle risorse idriche (N.d.P. Art. 14).

Il PTA disciplina inoltre:

- all' Art. 32, gli scarichi di acque meteoriche di dilavamento e di lavaggio delle aree esterne
- all' Art. 33, la tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici
- all' Art. 42, le misure per il risparmio idrico.

A dette disposizioni si deve fare riferimento in sede attuativa.

Rischio industriale

La presente variante strutturale recepisce le indicazioni e prescrizioni suggerite dall' Organo Tecnico regionale di VAS in Contributo datato 2.12.09 relativamente agli aspetti ambientali.

Secondo un principio di cautela, nelle nuove aree a destinazione produttiva/artigianale/industriale del territorio comunale, indipendentemente dal tipo di attività cui sono destinate (quindi indipendentemente dalla presenza di stabilimenti c.d. "Seveso"), dovrà essere garantito il rispetto dei criteri di compatibilità ambientale e territoriale di cui al DM 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

In particolare, in sede di insediamento di nuove attività o di ampliamento di attività esistenti produttive/artigianali/industriali, dovrà essere conseguita l' acquisizione preventiva delle seguenti informazioni:

- sostanze detenute e utilizzate nelle attività
- impatto della nuova attività sulla viabilità e sul traffico preesistente.

Tali informazioni dovranno essere valutate dall'Amministrazione comunale ai fini della compatibilità territoriale del nuovo insediamento in modo da garantire:

- il non aggravio del preesistente livello di rischio, ovvero la tutela delle persone e del territorio circostanti all' intervento

- **un rapido accesso dei mezzi di soccorso (VVF, 118, ecc.) e una loro azione efficace in ogni momento dell' anno.**

Si richiamano, anche al fine dell'applicazione dei disposti dei precedenti articoli di norme, i seguenti testi:

- T.U. leggi di pubblica sicurezza (R.D. N.773/'31): Capo VI - Industrie pericolose
- T.U. leggi sanitarie (R.D. N.1265/'34): Capo III - Lavorazioni insalubri
- R.D. N.45/1901: Regolamento per l'esecuzione della legge sulla tutela dell'igiene e della sanità pubblica
- D.M. 2.3.87 Ministero Sanità: Elenco delle industrie insalubri
- L. 13.7.66 N. 615: Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico
- L. 10.5.76 N.319 : Norme per la tutela delle acque da inquinamento
- D.P.R. N. 616/'77 (Capo VIII): Tutela dell'ambiente da inquinamenti,
- Delib. Comitato Ministri per la tutela delle Acque dall'inquinamento: criteri, metodologie e norme tecniche in applicazione alla L. 319/76, pubblicata su G.U. 21/02/77
- D.P.R. 24/05/88 n. 236: Attuazione Direttive CEE 80/778 concernente la qualità delle acque, ai sensi della L. 183/87
- L. 26/10/1995 n. 447: Legge quadro sull'inquinamento acustico e relativi Decreti di attuazione ed altre vigenti, oltre alla legislazione regionale in materia di tutela ambientale.

CAPO V - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE .

Art.39 Aree per attività agricole: Definizioni generali

La Variante strutturale di Piano Regolatore introduce, nelle parti di territorio extraurbano naturale o antropizzato per usi prevalentemente agricoli, una puntuale classificazione del sistema dei suoli in relazione alle specifiche funzioni già in essere o che il P.R.G. intende agevolare ai fini di:

- a) valorizzazione e recupero delle risorse agricole e silvo-pastorali, individuando gli interventi diretti alla conservazione o trasformazione del patrimonio edilizio esistente a servizio dell'attività aziendale agricola
- b) individuazione delle parti di territorio e degli immobili non più funzionali all'attività agricola o (relativamente agli edifici) sorti in aree agricole ed adibiti ad usi non agricoli, stabilendo le norme operative per il miglioramento funzionale, igienico-sanitario o la riutilizzazione anche per destinazioni di carattere agrituristico e più in generale di "turismo rurale", compatibili con le caratteristiche storico-culturali e paesaggistico-ambientali dei luoghi.

All'interno del sistema dei suoli agricoli sono pertanto individuate:

- aree colturali a buona produttività (Classe E)
- aree boscate: boschi cedui e misti e colture legnose (Classe E1)
- aree boscate: colture legnose da frutto (castagneti) (Classe E2)
- suoli generalmente colturali, prati-pascoli o incolti ad elevato valore ambientale (Classe E3)
- suoli con limitati valori produttivi ed ambientali (Classe E4)
- ambiti agricoli marginali ai centri abitati o parzialmente trasformati (Classe Er)

Dette parti del territorio agricolo sottendono ad "Aree normative" come anche definite dal Piano Territoriale Provinciale, caratterizzate da omogenea morfologia di impianto e/o di uso, per ognuna delle quali sono precisati indirizzi di governo e prescrizioni.

In particolare le aree individuate in classi E1, E2, E3 sono sottoposte alle specifiche limitazioni d'uso di cui all'art. 59 delle presenti norme.

Zone specifiche sottoposte a tutela per la istituzione di nuove "aree protette" e/o per la conservazione e valorizzazione di luoghi a forte dominanza paesaggistica o specificità ambientale e culturale, quali gli ambiti definiti "ENC" ed "LSS" dal Piano Territoriale Provinciale, sono individuate con limitazioni d'uso e/o prescrizioni all' Art. 59.1 delle presenti Norme.

Inoltre, ai sensi dell'Art. 25 comma 2° L.R. 56/77, la Variante strutturale di P.R.G. precisa al successivo Capo VIII le norme per gli interventi ammissibili in fasce e zone di rispetto e di salvaguardia di cui agli art. 27, 29 e 30 della stessa Legge 56/77:

- le parti di territorio sottoposte a regime speciale: fasce di rispetto stradale, fasce ed aree di rispetto degli impianti tecnologici, zone di rispetto dei cimiteri
- le zone prevalentemente boscate e le zone umide, con limitazioni o vincoli per la tutela ambientale ed il recupero naturalistico
- le parti di territorio sottoposte a limitazioni o vincoli idrogeologici.

In particolare, ai sensi dell'Art. 30 L.R. 56/77, per quanto disposto al comma 5°, sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione in tutte le aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento, nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o difesa dei terreni, in tutte le aree soggette a dissesto, ad esondazione o che comunque siano definite inidonee a nuovi insediamenti dallo Studio Geologico parte integrante del Piano Regolatore: gli Elaborati tecnici dello Studio Geologico, ed in particolare la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", redatti ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP del 06/05/1996, si intendono pertanto rigorosamente integrativi delle Tavole di Destinazione d'uso del suolo alle diverse scale.

Art.40 Aree per attività agricole: Nuove edificazioni.

In tali aree i **Permessi di costruire** per nuove edificazioni o **altri titoli abilitativi** sono rilasciati unicamente a:

- imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati, come definiti alla lett. a) del 3° comma art. 25 L.R. 56/77
- soggetti di cui alle lettere b) e c) del 3° comma art. 25 L.R. 56/77

Sono ricompresi nelle suddette categorie: coltivatori diretti proprietari, Enti associazioni consorzi di produttori ufficialmente riconosciuti.

Agli aventi titolo sono consentiti interventi di nuova costruzione di:

- abitazioni ad uso agricolo e/o agrituristico
- fabbricati a servizio dell'attività agricola: costruzioni rurali di servizio; costruzioni specializzate per la lavorazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali; costruzioni specializzate per attività a sostegno della produzione agricola (rimesse per conto terzi, locali per le cooperative consorzi o associazioni di produttori, ecc.)
- allevamenti aziendali (bovini, equini, suini, capi minori).

Gli interventi di nuova costruzione di cui al p.to precedente non sono consentiti in aree di Classe E2; possono essere ammessi in aree di Classe E1, con specifiche prescrizioni, solo per aziende che non dispongano di altra superficie fondiaria nel territorio comunale.

Le caratteristiche delle abitazioni per residenza temporanea agrituristica sono quelle definite dalla legislazione vigente, in particolare dalla L. R. 23.03.1995 n. 38 "Disciplina dell'agriturismo".

Gli interventi di recupero di edifici anche rurali ad uso agrituristico sono ammessi nei limiti di capacità ricettiva di cui ai disposti legislativi regionali; non possono essere utilizzate nuove costruzioni per l'attività agrituristica.

Le attività di commercializzazione di prodotti connessi con l'agricoltura si intendono sia all'ingrosso che al minuto, purché direttamente relazionate alle attività e produzioni aziendali locali: le attività commerciali possono pertanto riguardare macchine, sementi, concimi, animali, produzioni florovivaistiche ed in genere le produzioni della coltivazione locale dei fondi.

Il dimensionamento delle costruzioni per le suddette attività di commercializzazione dovrà essere documentato in proporzione al dimensionamento ed alle esigenze delle aziende agricole cui fanno riferimento, ed in ogni caso non potrà superare 1.500 mq. di superficie utile lorda e copertura pari al 40% del lotto direttamente asservito.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole non possono superare i limiti 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 debbono superare nel complesso il volume di 1.500 mc.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui ed in Comuni limitrofi, come precisato ai commi successivi. I fabbricati a servizio dell'attività agricola non sono conteggiati nel computo dei volumi realizzabili, così come le strutture e le attrezzature per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se comprese nel corpo delle abitazioni.

Gli impianti per allevamenti aziendali ammessi in aree di Classe E – E4 e di Classe E3 limitatamente a quelli con meno di 30 capi, debbono sottostare alle seguenti prescrizioni:

- allevamenti zootecnici di oltre 30 capi e ricoveri avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzati al almeno 250 mt. dagli edifici in zona agricola, a non meno di 500 mt. dai centri abitati;
- allevamenti zootecnici con meno di 30 capi o allevamenti avicoli non industriali dovranno essere realizzati ad almeno 100 mt. da qualsiasi fabbricato esistente o di futura edificazione.

In ogni caso, gli impianti per allevamenti zootecnici dovranno sottostare a norme anche più restrittive dettate dalla legislazione sanitaria per la tutela della salute, dell'igiene del suolo e sottosuolo. Le distanze dai confini di proprietà non dovranno essere inferiori a ml. 20, così come la distanza dalla residenza del conduttore.

Si precisa che le prescrizioni di distanze di cui sopra costituiscono atto di vincolo per le proprietà di terzi interessati da dette fasce di rispetto: tali limitazioni dovranno pertanto essere accettate dai proprietari delle aree e registrate nelle forme di legge. Allevamenti diversi (quali apicoltura, lombricoltura e similari) possono essere realizzati a distanze inferiori a quelle sopra indicate, subordinatamente alla messa in opera di misure atte alla tutela della proprietà di terzi confinanti.

Nelle aree per attività agricole, con esclusione di quelle in Classe E1 – E2 – Er, è ammessa la realizzazione di piccole costruzioni per usi strettamente inerenti la conduzione di fondi, indipendentemente dal titolo del richiedente, nel rispetto dei seguenti indici: densità fondiaria = 0,01 mc./mq. e in ogni caso con un massimo di mc. **90**. Dette costruzioni, da destinare esclusivamente a ricovero attrezzi e/o scorte, non potranno avere altezza in gronda superiore a ml. 2,60 e dovranno

essere realizzate secondo le tipologie locali (cascinotti). Le costruzioni potranno essere dotate di piano completamente interrato, di superficie pari a quella fuori terra, accessibile dall'interno della costruzione: non sono pertanto ammessi fronti non interrati neppure per scale o rampe esterne. L'ottenimento **del titolo abilitativo** per detti interventi è subordinato alla presentazione di atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola.

Il Permesso di costruire o la Denuncia di Inizio Attività relativi ad abitazioni, costruzioni, attrezzature ed infrastrutture per gli usi agricoli sono rilasciate previa verifica della congruità delle opere di urbanizzazione primaria connesse all'insediamento previsto o ove se ne verifichi la necessità subordinatamente ad atto di impegno unilaterale relativo alla attuazione delle stesse a cura e spese del concessionario.

Il rilascio **del titolo abilitativo** per gli interventi edificatori nelle zone agricole è in ogni caso subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola.
- b) le classi di colture in atto e in progetto, documentate, al fine della determinazione dei volumi edificabili.
- c) il vincolo di trasferimento di cubatura, in caso di utilizzazione di appezzamenti aziendali non contigui.
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto sarà trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare, fatto salvo quanto disposto dall'art. 25 comma 9 L.R. 56/77.

Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare le disposizioni di cui ai successivi Artt. 44 e 64 delle presenti Norme.

Il rapporto max. di copertura per edifici rurali, abitazioni e attrezzature al servizio dell'azienda e' stabilito nella misura di 0,20 mq./mq. del fondo agricolo direttamente asservito.

Non sono computabili per il predetto rapporto gli appezzamenti oggetto di semplice trasferimento di cubatura al fondo oggetto di edificazione.

L'altezza massima degli edifici, con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli, non può essere superiore a m. 7,50.

I fabbricati di cui al presente articolo dovranno rispettare gli arretramenti stradali di cui al successivo art. 53 e le distanze minime di cui all'art. 19 delle presenti Norme d'attuazione, salvo le più restrittive disposizioni stabilite dal presente articolo per attrezzature speciali zootecniche e fatti salvi eventuali ulteriori vincoli o limitazioni di cui al Capo VIII delle presenti Norme o richiesti dalla vigente legislazione nazionale o regionale.

Ai fini della definizione del volume edificabile ad uso residenziale, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui e anche disponibili nei Comuni limitrofi, entro una distanza di Km. 20 dal centro aziendale, sempre che la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è pertanto ammesso, per tutti gli appezzamenti componenti l'azienda ma non tra aziende diverse, il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, con obbligo di trascrizione sui Registri della proprietà immobiliare e notifica della stessa ai Comuni interessati, anche ai fini di cui al 19° comma art.25 L.R. 56/77 .

Si richiamano inoltre, in quanto applicabili, i disposti di cui ai commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R. 56/77 in merito al mutamento di destinazione d'uso di fabbricati rurali.

Aree per l'insediamento di strutture temporanee per il soggiorno turistico stagionale (campeggi, aree attrezzate per caravans), possono essere individuate in zona agricola, ad esclusione delle aree di classe E, E2, come definite al precedente art. 39 ed individuate nella cartografia di Piano.

Ai sensi della L.R. 31.8.1979 n.54 e s.m.i., dette aree sono destinate al soggiorno di turisti provvisti di mezzo di pernottamento mobile autonomo (tenda o altro mezzo), fermo restando che la ricettività di turisti sprovvisti di mezzi propri non può essere superiore al 10% della ricettività complessiva.

Ai sensi della citata L.R., i mezzi di pernottamento (ivi compresi allestimenti mobili o fissi) non possono avere dimensioni superiori a mq. 45.

I complessi ricettivi all'aperto possono essere: temporanei, stanziali, misti, secondo le definizioni e prescrizioni della citata L.R. e della normativa regolamentante il settore.

La sosta dell'autocaravan (camper) è disciplinata dalla L. 14.10.1991 n.336, che si intende espressamente richiamata, in particolare per quanto disposto agli artt. 5 e 6 in merito alla realizzazione di impianti igienico-sanitari.

Il P.R.G. stabilisce i seguenti parametri per gli interventi di predisposizione e/o attrezzatura di tali aree:

- superficie territoriale minima: mq. 3.000, di cui almeno il 20% sistemato a verde attrezzato, il 20% riservato alla mobilità veicolare e pedonale, il 10% destinato ad attrezzature di servizio;
- spazi attrezzati per la sosta: non inferiori a mq. 45 se non è previsto lo spazio-auto; in caso contrario, non inferiore a mq. 60.;
- distanza minima degli spazi attrezzati e di eventuali fabbricati di servizio dai confini circostanti: ml.10;
- standards urbanistici: devono essere garantite le quantità minime di cui all'art. 21, comma 1° p.to 1) della L.R. 56/77, con riferimento al carico urbanistico determinato dal numero di spazi da attrezzare per la sosta (convenzionalmente: n. 4 utenti per spazio attrezzato).

E' consentita la realizzazione di fabbricati per servizi di supporto, con indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,1 mq./mq.; è inoltre consentita la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale continuativo, limitatamente alla abitazione del titolare e/o del custode, con superficie utile lorda non superiore a mq. 100, altezza max. pari ad un piano f.t. Detti fabbricati dovranno obbligatoriamente essere realizzati con strutture prefabbricate (e rimovibili), in legno o rivestite in legno. Le stesse caratteristiche dovranno avere eventuali altri manufatti quali recinzioni, elementi di attrezzatura delle aree, ecc.

Per quanto concerne caratteristiche tecniche di aree destinate agli insediamenti temporanei, si rinvia ai disposti della L.R. 31.8.79 n.54 e s.m.i., della L. 14.10.1991 n.336 e delle altre norme che regolano l'allestimento delle aree per il turismo all'aria aperta.

L'intervento e' attuato con **Permesso di costruire** associato a convenzione, che dovrà prevedere fra l'altro la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie , compresi allacciamenti esterni, eventuali impianti di trattamento acque reflue e viabilità, da porre a carico dei richiedenti.

Art.41 Aree per attività agricole: Edifici esistenti.

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:

- a) da altra destinazione alla destinazione d'uso agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale ed ai soggetti di cui al 1° comma del precedente art. 40
- b) da altra destinazione a residenziale, ivi comprese le destinazioni turistico-ricettive e di carattere socio-assistenziale, con le limitazioni di cui ai comma seguenti.

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni che regolamentano il settore, di cui alla L.R. 23.03.1995 n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" o altre più recenti.

Requisiti di titolarità, modalità di individuazione delle aree e condizioni per il rilascio delle concessioni edilizie, sono disciplinati dalla L.R. 23/03/1995 n. 38 "Disciplina dell'agriturismo".

Secondo i disposti della citata Legge, le attività di ricezione e ospitalità sono esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice civile, singoli o associati, e dai loro familiari di cui all'art. 230 bis del Codice civile. Sono considerati imprenditori agricoli associati:

- a) le società cooperative agricole
- b) le società cooperative, i consorzi e le altre società costituite tra imprenditori agricoli per l'esercizio delle attività agrituristiche.

Le attività agrituristiche sono definite all'art. 2 della citata L.R. 38/1995; le caratteristiche degli alloggi agrituristiche e degli spazi per campeggio all'art. 3. Ai sensi del successivo art. 5, non possono essere utilizzate nuove costruzioni per l'attività agrituristica; l'utilizzo dei fondi e degli edifici per le attività agrituristiche non comporta la modifica delle destinazioni d'uso agricola e per il recupero degli edifici sono ammissibili anche interventi di ristrutturazione edilizia.

Il cambio di destinazione di cui al punto b) del comma 1 del presente articolo, qualora la precedente destinazione fosse la destinazione agricola, è consentito previo accertamento di cessazione della

attività agricola da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi, fatti salvi i casi di gratuità di cui all'art. 9 della L. 10/77.

Il cambio di destinazione di cui ai precedenti comma si intende ammesso per la totalità dei fabbricati esistenti, in quanto risultanti alla data di approvazione della presente Variante di P.R.G. individuati al N.C.T. ovvero di cui può essere opportunamente documentata la preesistenza di volumetrie e superfici coperte non precarie. Per contro, il cambio di destinazione da agricola ad altra destinazione non è ammesso ove i fabbricati siano stati realizzati per gli usi agricoli ai sensi dell'Art. 25 L.R. 56/77, salvo i casi previsti dallo stesso Art. 25, comma 10 e 11.

Le caratteristiche, le condizioni di ammissibilità, le limitazioni per le diverse destinazioni d'uso consentite sugli edifici esistenti sono quelle di cui al precedente art. 40.

Le opere di recupero e riadeguamento per gli edifici esistenti in aree agricole, ammesse con intervento edilizio diretto previa verifica di congruità delle opere di urbanizzazione primaria o subordinatamente atto di impegno unilaterale relativo alla attuazione delle stesse a cura e spese del concessionario, sono le seguenti:

- opere interne
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia anche con sostituzione di parti di fabbrica ed interventi di recupero ed ampliamento comportanti nuove unità abitative, nei limiti sotto specificati
- recupero di volumi e superfici coperte (non precarie) anche non residenziali preesistenti con le limitazioni di cui ai precedenti 3° e 4° comma del presente articolo

Sono inoltre consentiti interventi di ampliamento secondo le disposizioni che seguono:

- sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici e le parti di edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di mt. 2,70.
- ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso in misura non superiore al 50% della superficie abitativa esistente, esclusi fabbricati accessori residenziali, e nel rispetto della copertura del 30% sul lotto di pertinenza.

Gli interventi di ampliamento di cui sopra sono ammessi unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari di cui al 12° comma del Art. 25 L.R. 56/77 lo consente.

In caso di indisponibilità di aree agricole alle quali applicare gli indici fondiari sopra richiamati, possono essere concessi "una tantum":

- Incremento del volume residenziale esistente, per adeguamento igienico e funzionale, in misura non superiore ai seguenti limiti:
 - 30% e comunque col massimo di 150 mc. per unità alloggio, per gli edifici uni-bifamiliari le cui unità presentino una superficie utile non superiore a 150 mq.;
 - 20% e comunque col massimo di 120 mc. per unità, per edifici le cui unità presentino una superficie utile non superiore a 200 mq.

Si precisa che l'intervento di "ristrutturazione edilizia con sostituzione di parti di fabbrica", di cui al comma 7 del presente articolo, secondo le definizioni dell' art. 20 lett. d) delle presenti N.d.A., consente interventi di demolizione e ricostruzione, anche con spostamento (ed ampliamento) del volume preesistente, entro un ambito territoriale che – per le aree di tipo E – può essere definito di riqualificazione paesistico ambientale.

Detti interventi di sostituzione edilizia ed eventuale rilocalizzazione dell' edificio sono ammessi alle seguenti condizioni: a) previa verifica della non significativa caratterizzazione tipologica ed architettonica tradizionale del fabbricato (nel qual caso l'intervento non è consentito), ovvero documentazione del grado di irreversibile fatiscenza o di instabilità strutturale o di altri critici condizionamenti derivanti da vincoli territoriali (sia di natura urbanistica ed ambientale che di natura idrogeologica); b) con riferimento (nella ricostruzione) alle tipologie tradizionali ricorrenti nel contesto territoriale ovvero a specifiche linee evolutive della tradizione, che recuperino le regole base dello sviluppo tipologico "spontaneo" nella rielaborazione anche in chiave contemporanea delle tipologie rurali caratterizzanti l' area di riferimento: è ammessa pertanto anche la trasformazione di impianti e forme semplici in impianti e forme più complesse (in quanto funzionali alle mutate esigenze residenziali e produttive), ma conservando componenti di forte caratterizzazione individuabili nel mantenimento di regole specifiche di orientamento, di andamenti planimetrici ed altimetrici dell'

edificato in continuità di rapporti con l'andamento del suolo, di regole planovolumetriche dei corpi di fabbrica (generalmente tipiche delle configurazioni "rettangolarizzate"), di regole di disposizione delle coperture, oltre che dei materiali di riferimento tradizionale o comunque locale.

In merito all'uso dei materiali, e delle tecniche costruttive in genere, sono ammessi materiali non propri della tradizione locale se innovativi, funzionali a criteri propri della bioarchitettura, al fine di modulare l'impatto ambientale e ridurre i dispendi energetici.

In ogni caso sono ammesse:

- la realizzazione di piccole costruzioni accessorie alla residenza, non abitabili (quali magazzini, rimesse, tettoie, ecc.), entro i limiti di superficie utile di mq. 30 e per una superficie coperta non superiore a mq. 50, con altezza max. alla gronda pari a ml. 2,60; ammesse unicamente se non esistono superfici coperte recuperabili all'interno dei corpi di fabbrica esistenti;
- la realizzazione di piccole costruzioni per usi strettamente inerenti la conduzione dei fondi, secondo quanto previsto dall'art. 40 comma 10;
- la realizzazione di porticati o superfici coperte in genere (aperte quanto meno su due fronti), nel rispetto della copertura massima del 30% del lotto di pertinenza e/o comunque nella misura massima pari alla superficie coperta residenziale;
- la realizzazione dei manufatti pertinenziali e delle trasformazioni edilizie di cui ai successivi art. 68, 69, 70, 71, 72 delle presenti norme.

Nelle aree a destinazione agricola sono altresì ammessi, a particolari condizioni, i seguenti interventi:

- a) Cambiamento di destinazione d'uso ed ampliamento a fini turistico-ricettivi: intervento ammissibile anche per edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura, al fine di realizzare strutture ricettive ed annessi servizi turistici assimilabili per tipologia e gestione a quelli di cui alla L.R. 23.03.1995 n. 38 (Disciplina dell'agriturismo).

Il titolo abilitativo per questo tipo di intervento può essere conseguito anche da soggetti classificati quali imprese turistiche come definite all'art. 5 della L.217/83 e da soggetti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi per il tempo libero, previo atto di impegno unilaterale del richiedente al mantenimento, per un periodo non inferiore ai venti anni, della destinazione specifica.

Per tale intervento è obbligatoria l'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato, che preveda la sistemazione di tutti gli immobili (fabbricati ed aree) annessi all'impianto turistico-ricettivo, nonché la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie (viabilità e parcheggi, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, approvvigionamento idrico ed elettrico, aree verdi, ecc.).

Ai suddetti fini non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, ma unicamente il recupero del patrimonio edilizio esistente, con le seguenti possibilità di ampliamento:

- in misura non superiore al 50% del volume edilizio di strutture ricettive esistenti,
- in misura non superiore al 30% del volume edilizio preesistente, per nuove strutture ricettive .

Il rapporto max. di copertura è fissato in 0,30 mq./mq. del fondo direttamente asservito, per edifici principali ed accessori.

L'utilizzazione fondiaria non potrà comunque superare i 0,50 mq./mq., in caso di nuova realizzazione di impianti all'aperto e servizi complementari alle attrezzature turistiche.

Alle suddette categorie appartengono, oltre agli esercizi propriamente ricettivi, anche tutte quelle attività che promuovono l'uso sociale del territorio e lo sviluppo turistico o sportivo, e che non possono essere esercitate in altre zone, quali: vivai, impianti termali, centri equestri, centri di pesca sportiva, allevamenti cinofili e di animali domestici, e similari.

Ove dette attività di sviluppo turistico o sportivo richiedano nuova realizzazione di edifici ad uso spogliatoi, servizi, uffici di direzione e analoghi, ovvero ad uso residenziale (limitatamente alla abitazione del titolare o del custode degli impianti), questa è ammessa con un massimo di 800 mc., nel rispetto del rapporto di copertura e di utilizzazione fondiaria sopra indicati e subordinatamente ad atto di impegno che preveda il mantenimento delle nuove costruzioni a servizio dell'azienda nonché le sanzioni in caso di inosservanza.

- b) Riuso del patrimonio edilizio esistente e ampliamento per strutture di carattere sociale o assistenziale pubbliche o private: intervento ammissibile per edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, al fine di realizzare strutture quali pensionati, ricoveri ed attrezzature in genere per l'assistenza socio-sanitaria.

Il titolo abilitativo per questo tipo di intervento può essere conseguito dagli Enti pubblici o di diritto pubblico e da soggetti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi socio-sanitari.

Per le modalità ed i parametri di intervento valgono i disposti di cui alla precedente lett. a).

Nelle aree destinate ad uso agricolo sono altresì ammessi interventi di completamento o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, nonché impianti speciali di interesse generale (quali pozzi e laghi per approvvigionamento idrico, discariche controllate, ecc.), ivi compresi gli impianti strettamente connessi alla distribuzione energetica, previo conseguimento di **titoli abilitativi** nonché di **eventuali** autorizzazioni degli Enti competenti e con la contestuale istituzione delle fasce di rispetto nella misura e con le limitazioni previste dalla legislazione vigente per il tipo di infrastruttura realizzata.

Art. 41.1 Ambiti di completamento e/o riuso di edifici esistenti in zona agricola Ec.

La presente Variante strutturale di P.R.G., ai sensi dell'art. 25 comma 2 lett. e) ed l) della L.R. 56/77, **conferma ed** individua cartograficamente: **a) edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole; b) edifici sorti in aree agricole ed adibiti ad usi non agricoli**, quali abitazioni per residenza civile e relative pertinenze, **in quanto realizzati in osservanza delle disposizioni vigenti al momento del rilascio di Concessione o licenza o regolarmente condonati** (verifica e certificazione obbligatoria, a cura della proprietà).

Per detti edifici sono ammessi, a seguito di domanda degli aventi titolo, interventi di recupero abitativo: detti interventi **in primo luogo** finalizzati all' **adeguamento o** miglioramento igienico-sanitario e funzionale, ma altresì all'esecuzione di **interventi che ne consentano riuso per residenza civile, anche attraverso** opere di ristrutturazione ed ampliamento, che possono anche comportare nuove unità abitative, a condizione che queste restino incorporate ai fondi direttamente asserviti agli edifici esistenti o vengano utilizzate esclusivamente per le esigenze familiari degli aventi titolo, nel qual caso ammettendosi anche frazionamento di proprietà a favore di congiunti fino al 4° grado di parentela.

Il rilascio del **titolo abilitativo** relativo agli interventi consentiti dal presente articolo, ferma restando la facoltà di ricorso in alternativa a quanto disposto al precedente art. 41, è subordinato ad atto legale di impegno, da trascriversi sui registri delle proprietà immobiliari, di mantenimento della residenza o domicilio negli immobili oggetto di completamento da parte del titolare o suoi congiunti per un periodo non inferiore al quinquennio successivo al rilascio di certificazione di abitabilità.

Per i singoli ambiti di completamento, individuati in cartografia, i Quadri sinottici allegati alle presenti Norme indicano la volumetria aggiuntiva massima ammessa. I restanti parametri di intervento si intendono quelli definiti agli articoli precedenti per le zone a destinazione agricola, ivi compresa l'ammissibilità con l'intervento edilizio diretto, previa verifica di congruità delle opere di urbanizzazione primaria **e della viabilità di accesso** o subordinatamente ad atto di impegno unilaterale relativo **al completamento** delle stesse a cura e spese del concessionario, **se non del tutto idonee.**

Art.41.2 Aree Agricole Speciali Es.

Aree rurali da destinare ad attività produttive del settore primario, connesse con l' utilizzazione agricola e/o le risorse naturali dei suoli (flora, vegetazione, produzione animali, ecc.), quali aziende di apicoltura, allevamenti di cavalli, allevamenti ittici, piccole aziende operanti nella trasformazione dei prodotti primari tipici, non in possesso di requisiti per rientrare nella qualifica di Imprenditori Agricoli a Titolo Principale (IAP) in riferimento alla vigente normativa regionale piemontese.

Agli aventi titolo sono consentiti interventi di nuova costruzione di:

- **abitazioni ad uso del titolare dell' azienda ed eventuale conduttore / custode**
- **fabbricati a servizio dell'attività aziendale: costruzioni di servizio, costruzioni specializzate per la lavorazione, conservazione, commercializzazione dei prodotti aziendali, ovvero per le pratiche di allevamento.**

Hanno titolo, in forma singola o associata, i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- **titolo di proprietà di aree agricole utilizzate o utilizzabili (nel qual caso con obbligo di deposito di progetto aziendale) permanentemente, per una superficie non inferiore ad ha 1,5**
- **tipo di attività individuata nelle definizioni legislative piemontesi riferite al settore primario, ad es. la L.R. n. 20/1998 "Norme per la disciplina, la tutela e lo sviluppo dell' apicoltura in Piemonte"**
- **possesso del codice identificativo aziendale assegnato dalla Provincia di Alessandria o altri Enti territorialmente competenti**

- **attestazione di regolarità in riferimento alla disciplina igienico-sanitaria specifica per l'attività.**

Condizioni urbanistiche:

- **l'area specifica sulla quale è prevista l'edificazione deve essere accessibile attraverso viabilità pubblica o privata e dotata o agevolmente dotabile delle opere di urbanizzazione primaria**
- **le destinazioni d'uso funzionali ad attività aziendale non possono essere variate**
- **gli interventi edilizi non rientrano nei casi di esclusione dal contributo concessorio di cui al DPR 380/2001 e s.m.i.**

Parametri di utilizzazione:

- **per abitazioni ad uso del titolare dell'azienda ed eventuale conduttore: utilizzazione fondiaria 0,10 mq/mq, riferita alla superficie del lotto individuato come Area agricola speciale, in ogni caso per una volumetria non superiore a 1.500 mc.**
- **per fabbricati a servizio dell'attività aziendale: utilizzazione territoriale 0,03 mq/mq, riferita alla superficie dell'intera azienda escludendo la superficie del lotto individuato come Area agricola speciale, in ogni caso la superficie utile lorda delle costruzioni non superiore a 1.500 mq.**
- **rapporto di copertura, per abitazioni e fabbricati aziendali: 0,20 mq/mq riferito alla superficie del lotto individuato come Area agricola speciale**

Altri parametri relativi all'edificazione: quelli relativi alle nuove edificazioni in aree per attività agricole (art. 40 delle presenti Norme).

Prescrizioni specifiche geologico-tecniche, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'analisi della risposta sismica locale, sono contenute nell'elaborato "Relazione geologica per gli aspetti sismici (febbraio 2009)" – p.to 13 (Analisi aree in variante).

Art.42 Ambiti agricoli marginali ai centri abitati o parzialmente trasformati Er.

Parti del territorio rurale, individuate nella cartografia del P.R.G., destinate alla conservazione degli stati di fatto, ivi comprese le attività agricole, sottoposte a regime di salvaguardia per la futura trasformazione residenziale.

A tale scopo, oltre alla conservazione delle attività insediate, subordinatamente alle esigenze di igiene e di decoro del contesto ambientale, sono ammesse modificazioni del suolo esclusivamente finalizzate all'edificazione di residenze rurali, nei limiti di densità fondiaria e con i parametri di cui all'art. 40, nonché all'insediamento di attività culturali.

Sono esclusi per contro interventi finalizzati all'edificazione di attrezzature ed infrastrutture per usi agricoli quali stalle, silos, rimesse agricole, ecc., ad eccezione di quelle strettamente accessorie alle residenze rurali e compatibili con la destinazione residenziale.

Non sono ammessi in tali aree gli interventi di realizzazione di piccole costruzioni per usi inerenti la conduzione dei fondi di cui al precedente art. 40.

Art.43 Cave e discariche. Impianti di lavorazione inerti.

In applicazione dell'art.62 D.P.R. 616/1977 e della L.R. 22/11/78 n. 69, è soggetta ad Autorizzazione Regionale l'ammissibilità in aree destinate ad attività agricole di individuazione di nuovi siti per attività estrattive ed accumuli a cielo aperto dei materiali di scavo, subordinatamente alle verifiche geologico - tecniche ed al rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore.

L'Autorizzazione Regionale per l'attività estrattiva costituisce atto di avvio del procedimento di variante al P.R.G., secondo le procedure di cui alla citata L.R. 69/78.

E' inoltre ammessa la formazione di discariche controllate di rifiuti solidi urbani, a norma dell'art. 31 del D.P.R. 915/82 e di discariche di 2° categoria di tipo A (inerti), come individuate dal citato D.P.R. 915/82 e regolamenti applicativi, fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni delle Autorità ed Enti competenti.

Si richiamano altresì i disposti della L.R.32/82, Tit. II, art. 5 (Abbandono di rifiuti) e della D.G.R. n. 78-36301 del 24.07.1984 relativa a formazione, impiego e ripristino dei siti utilizzati per discariche di rifiuti solidi urbani.

Non sono consentite attività di accumulo e deposito a cielo aperto di rottameria, proprie delle aree destinate ad attività produttive, fatto salvo quanto disposto all'art. 37 delle presenti Norme.

In relazione al presente disposto, le attività di rottamazione esistenti in zona impropria dovranno cessare entro tre anni dalla data di approvazione regionale delle presenti norme.

Per quanto attiene in particolare alle attività di estrazione, deposito e lavorazione di inerti, oltre alle occorrenti autorizzazioni regionali, deve essere ottenuto specifico titolo abilitativo comunale, associato a Convenzione, dalla quale risulti:

- perimetrazione delle aree di estrazione, di deposito e lavorazione, nonché indicazione planimetrica dei percorsi di trasporto;
- numero di mezzi di trasporto transitanti al giorno per i diversi percorsi;
- periodi di attività ;
- opere atte a rendere accessibile ed idonea l'area di intervento, anche sotto il profilo di tutela ambientale;
- impegno al ripristino delle strade comunali che dovessero subire deterioramento per i carichi elevati trasportati;
- fidejussione inerente gli impegni di cui sopra, del valore da determinarsi da parte dell'Amministrazione Comunale;
- impegno ad interventi di riassetto idrogeologico secondo le prescrizioni delle Autorizzazioni Comunali e Regionali.

Le attività di cui al presente articolo sono ammesse, secondo quanto disciplinato ai commi precedenti, esclusivamente in aree agricole di classe E4 e, con limitazioni ed autorizzazioni a termine, in aree di classe E, come definite al precedente art. 39 ed individuate in cartografia di Piano.

Le attività esistenti, individuate o meno in cartografia di Piano, dovranno adeguarsi ai contenuti del presente articolo di Norme entro un anno dalla data di approvazione regionale delle presenti Norme

[*comma stralciato*]

Art.44 Norme di igiene del suolo e di tutela ambientale delle aree per attività agricole.

Fatta salva l'applicazione **delle leggi nazionali e regionali inerenti la tutela e valorizzazione del paesaggio**, nonché delle limitazioni e/o prescrizioni apposte dalle presenti Norme di attuazione - con particolare riferimento a quanto contenuto nel presente Capo V e nel successivo Capo VIII- la realizzazione di nuovi edifici e relative pertinenze rurali, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti, dovrà presentare le caratteristiche formali e costruttive compatibili con i caratteri tipici dell'edilizia di impianto rurale, con specifica attenzione ai materiali di tamponamento esterno e delle coperture. Ove previsto l'uso di prefabbricati e/o di componenti strutturali a vista, l'Amministrazione Comunale potrà, a suo insindacabile giudizio, apporre in sede di rilascio dei **titoli abilitativi** le condizioni e/o prescrizioni per un corretto inserimento ambientale.

Nel caso che gli interventi richiesti comportino manufatti ed opere di sbancamento e di sostegno eccedenti rispetto a quelle strettamente necessarie per le opere di fondazione degli edifici e delle pertinenze rurali, ferme restando le procedure autorizzative richieste dalla vigente legislazione nazionale e regionale, la documentazione di progetto dovrà essere accompagnata da relazione ed elaborati grafici e fotografici documentanti l'impatto ambientale delle opere in progetto.

I disposti di cui al precedente comma si intendono applicabili altresì ad ogni intervento di trasformazione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ivi compreso l'esercizio di attività estrattive e le modificazioni delle colture agricole, ove si intendano necessarie alterazioni dei profili naturali del terreno superiore ai ml.5.

Nei casi di cui ai commi precedenti, l'Amministrazione Comunale potrà impartire le prescrizioni che riterrà idonee al ripristino ambientale dei terrazzamenti e delle relative scarpate.

L'autorizzazione per l'apertura dei pozzi, anche ad uso domestico, e' sottoposta ai disposti di cui all'art. 56, commi 5°,6° e 7° della L.R. 56/77 .

Il taglio dei boschi, l'abbattimento di alberi di particolare valore naturalistico sono regolati dalla L.R. 4.9.1979 N. 57 e successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto più direttamente concernente l'igiene del suolo, gli elaborati **necessari al conseguimento dei titoli abilitativi** dovranno contenere le indicazioni utili alle verifiche di compatibilità con i disposti di Leggi e regolamenti vigenti, nazionali, regionali e comunali, da effettuarsi da parte dell'Unità Sanitaria Locale competente per il territorio.

In merito ai contenuti del presente articolo, si richiamano i disposti del Regolamento Edilizio Comunale, in particolare quanto stabilito al Tit. IV – Inserimento ambientale e requisiti delle costruzioni, nonché al successivo Art. 50 (Prefabbricati).

CAPO VI - AREE DI INTERESSE RICETTIVO E TURISTICO.

Art.45 Aree per insediamenti ricettivi e attività di interesse turistico e per il tempo libero TA.

Aree destinate all'insediamento di strutture ricettive e turistiche, anche alberghiere, nonché di strutture di soggiorno di uso temporaneo (residences, case e alloggi turistico-rurali per vacanze, ostelli), anche attrezzate con impianti per il tempo libero, quali parchi giochi, attrezzature sportive e ricreative e relative strutture di supporto.

I requisiti e le caratteristiche tecniche delle strutture di cui sopra sono stabiliti dalla legislazione regionale, in particolare dalla L.R. 15/04/1985 n. 31 "Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere", come modificata ed integrata dalla L.R. 14/07/1988 n. 34. I "residences" sono strutture gestite unitariamente per offerta di alloggi e servizi; case e appartamenti per vacanze sono unità abitative autonome gestite in forma imprenditoriale per l'affitto a turisti; ostelli sono definiti i centri attrezzati per il pernottamento e soggiorno dei giovani e degli accompagnatori nel campo del turismo sociale e culturale. Più in generale, strutture per il turismo rurale ed il tempo libero si intendono quel complesso di attività di ricezione, ristorazione, offerta di prestazioni di servizio e per il tempo libero finalizzate soprattutto alla fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale.

Per gli usi di cui sopra, la presente Variante di P.R.G. **conferma con alcune parziali riduzioni, in relazione alle caratteristiche geomorfologiche dei suoli, la perimetrazione** delle aree di tipo TA già impegnate o da impegnare con trasformazioni edilizie, ferma restando la ammissibilità di attività ricettive, sportive e ricreative all'aperto nelle zone agricole limitrofe o funzionalmente collegate, ove dette attività non comportino modifiche dei suoli irreversibili, e fermo restando l'esercizio dell'attività di "bed and breakfast" come disposto dalla L.R. 13.03.2000 n.20.

Ammessa entro il perimetro delle aree TA la destinazione residenziale permanente limitatamente ad edifici già utilizzati alla data di adozione del Progetto preliminare di P.R.G., con interventi di completamento "una tantum" nella misura massima del 50% dell'esistente e per un massimo di 250 mc.

Interventi di nuova edificazione residenziale sono sempre consentiti per l'abitazione del titolare e/o del personale, con superficie utile lorda non superiore a mq.200, in ogni caso non superiore al 20% della superficie utile a destinazione turistico-ricettiva.

Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici e parametri, salvo puntuali prescrizioni per singola area ai Quadri Sinottici allegati alle presenti Norme:

- | | |
|---|---|
| ➤ volumetria confermata ed aggiuntiva: | stabilite per singola area ai Quadri Sinottici allegati |
| ➤ rapporto di copertura: | non superiore al 30% della superficie territoriale a destinazione propria |
| ➤ altezza massima dei fabbricati: | pari a due piani f.t., con possibilità di ulteriore piano mansardato (alt. massima alla gronda ml. 7,50), salvo quanto disposto all' art.16 delle presenti Norme |
| ➤ distanza minima dei fabbricati dai confini: | ml. 5,00 salvo prescrizioni di cui agli artt. 19 e 53 delle presenti Norme |
| ➤ standards urbanistici: | per le aree o parti di area non strettamente residenziali devono essere garantite le quantità minime di cui all'art. 21, comma 1° p.to 3) della L.R. 56/77, con riferimento alla superficie complessivamente utilizzata per la ricezione, il soggiorno e l'offerta di servizi; per le aree o parti di area destinate alle residenze turistiche o permanenti valgono i disposti di cui all'Art. 21, comma 1° p.to 1) L.R. 56/77. |

Interventi di nuova edificazione e interventi sull'esistente comportanti un aumento della volumetria superiore al 30%, sono attuati esclusivamente con **Permesso di costruire convenzionato**, esteso all'intera area interessata dalle strutture ricettive e turistiche.

Il **titolo abilitativo** dovrà prevedere pertanto la sistemazione di tutti gli immobili (fabbricati ed aree) annessi all'impianto turistico-ricettivo, nonché la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie (viabilità e parcheggi, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, approvvigionamento idrico ed elettrico, aree verdi, ecc.) a cura e spese dei concessionari, oltre al reperimento degli standards urbanistici.

In ogni caso è fatto obbligo di stipula di atto di impegno da parte del concessionario, relativo al mantenimento della destinazione d'uso per attività turistico-ricettive degli immobili di nuova realizzazione, o derivanti da ampliamento o sopraelevazione, attuati in applicazione ai disposti del presente articolo. Tale mantenimento della destinazione d'uso non può essere inferiore ad un periodo decennale.

Art.46 Aree per insediamenti temporanei stagionali.

Aree per l'insediamento di strutture temporanee per il soggiorno turistico stagionale (campeggi, aree attrezzate per caravans), possono essere individuate in zona agricola, ad esclusione delle aree di classe E, E2, secondo la disciplina di cui all'art. 40 delle presenti norme.

L'idoneità idrogeologica morfologica all'utilizzazione delle aree secondo le destinazioni di cui al precedente comma deve essere verificata con riferimento ai disposti dell'art. 39.1 delle presenti N.d.A., risultando dette strutture temporanee per il soggiorno turistico stagionale individuate nell'ambito di zone agricole.

Art.47 Individuazione di aree per attività di tipo agriturismo.

Il P.R.G. stabilisce, all'art. 41 delle presenti Norme di attuazione, le condizioni di ammissibilità per interventi di tipo agriturismo nel territorio comunale extraurbano.

Art.48 Attività turistico ricettive esistenti non individuate in zona a destinazione specifica.

[articolo stralciato in Variante strutturale approvata D.G.R. 14.01.2002]

CAPO VII - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.

Art.49 Aree per attrezzature e servizi a livello comunale.

La destinazione di tali aree e degli edifici in esse ricadenti è quella connessa con l'erogazione di pubblici servizi a livello comunale, secondo la dotazione minima di cui all'art.21 della L.R. 56/77 come richiamata al precedente Art. 21 delle presenti Norme.

La proprietà di aree ed edifici di cui sopra potrà essere pubblica o privata ma dovrà essere di uso pubblico.

E' altresì ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a Enti o soggetti privati che provvedano alla realizzazione delle infrastrutture ed assumano la gestione del servizio, sotto il controllo pubblico: scaduto il termine della concessione, aree ed immobili resteranno in piena proprietà al Comune concedente.

La acquisizione di dette aree o immobili da parte del Comune potrà avvenire direttamente, nei modi o forme di legge, ovvero per cessione gratuita in esecuzione di convenzioni per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di iniziativa privata nei casi puntualmente precisati dalle presenti norme e dai Quadri sinottici allegati o come condizione apposta al rilascio **del titolo abilitativo**.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G. avviene, nell'ambito dei programmi comunali di intervento o anche al di fuori di essi, ove trattasi di interventi di completamento di servizi esistenti e in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi o di disposti convenzionali.

La cartografia di Piano Regolatore e le Schede d'area dei Quadri sinottici annessi alle N.d.A. individuano i seguenti tipi di aree:

- i) aree per l'istruzione
- vs) aree per il verde pubblico attrezzato per il gioco, lo sport e le attività ricreative
- vp) aree per il verde pubblico attrezzato a parco urbano
- vz) aree per il verde pubblico di zona, spazi ciclopedonali, viali alberati
- p) aree per spazi di sosta o parcheggio pubblico
- c) aree ed edifici pubblici per servizi ed attrezzature di interesse comune.

Le aree per l'istruzione sono destinate alle seguenti attrezzature: asilo nido e scuola materna, scuola elementare e scuola media.

I parametri di intervento per gli edifici di nuova costruzione o l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti sono regolati dalle Norme tecniche sull'edilizia scolastica, secondo il tipo di scuola ed il numero delle classi.

Le aree di nuovo impianto dovranno assicurare spazi minimi per parcheggi pari a 1/4 della superficie utile. Negli altri casi, gli spazi potranno essere reperiti in aree contigue.

Il rispetto dello standard urbanistico, per la quota afferente ad attrezzature complementari (ricreative e sportive) può tener conto di connessioni funzionali con aree servizi pubbliche esistenti o previste dal P.R.G.

Le aree destinate ad impianti sportivi si attuano con i seguenti parametri: indice di utilizzazione territoriale 0,6 mq./mq., di cui non più del 50% per impianti coperti; altezza max. rapportata all'altezza media del contesto urbano nel quale gli edifici si collocano; parcheggi in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale.

Le aree per servizi di interesse comune sono destinate alle attrezzature amministrative, sociali, assistenziali, sanitarie, religiose.

Si attuano con i seguenti parametri: indice di utilizzazione territoriale 1 mq./mq.; rapporto max. di copertura 0,5 mq./mq.; altezza max. rapportata all'altezza media del contesto urbano nel quale gli edifici si collocano.

Nelle nuove costruzioni dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi e spazi di sosta non inferiore al 100% della superficie utile aperta al pubblico.

Nelle aree servizi saranno inoltre ammessi tutti gli interventi necessari alla realizzazione ed al funzionamento delle infrastrutture, delle attrezzature e degli impianti; sarà ammessa altresì la realizzazione dell'abitazione per il custode, in misura non superiore a 120 mq. di superficie utile.

Le distanze minime degli edifici dai confini privati circostanti o dai confini di zona (esclusa la pubblica viabilità) sono così stabilite: in caso di nuova realizzazione, ml.6; in caso di completamento di edifici esistenti, ml.5; in caso di lotti adiacenti edificati a confine, ml.0,00 .
Distanza minima tra pareti finestrate di altri edifici, ml.10.

Per gli edifici destinati a servizi all'interno dei nuclei di antica formazione, saranno ammessi, in assenza di strumento urbanistico esecutivo, solo gli interventi compatibili con la disciplina di cui al Capo IX delle presenti Norme.

Negli spazi vincolati dal P.R.G. a parcheggio pubblico, è ammessa, in regime di proprietà o di concessione temporanea del diritto di superficie, la formazione di autorimesse private nel sottosuolo, secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 68: è d'obbligo in tal caso la stipula di convenzione che ne preveda le caratteristiche funzionali e gli obblighi del concessionario.

Le aree per attrezzature e servizi a livello comunale e di interesse generale ubicate in zone spondali o in aree ricomprese - per effetto delle verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica in adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - in zone con limitazioni di idoneità all'utilizzazione urbanistica, in riferimento alle indagini e valutazioni di rischio contenute nello Studio Geologico a supporto della presente Variante, potranno essere attuate con gli interventi, i vincoli, le prescrizioni e previe indagini e verifiche richieste dallo Studio Geologico stesso.

In ogni caso, nelle aree destinate a servizi e ubicate in fasce spondali, sono vietati tutti gli interventi che comportino una riduzione o una parzializzazione della capacità d'invaso, escluse solo le opere di interesse pubblico da attuare con le procedure di cui all'Art. 31 L.R. 56/77 e s.m.i.

Art.50 Aree per attrezzature e servizi di interesse generale Sg.

Sono le aree che possono essere destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici di cui all'art. 22 L.R.56/77 e più in generale alla erogazione di attività e servizi di interesse collettivo, pubblici o d'uso pubblico, riferiti ai bacini di servizio sovracomunale.

Le suddette aree sono attuabili da parte di soggetti pubblici o di diritto pubblico, nonché da soggetti privati, nel qual caso con obbligo di convenzione, e sono edificabili in relazione alle specifiche destinazioni previste, secondo leggi e norme di settore o, in assenza, in base al fabbisogno del servizio da erogare, subordinatamente a parere vincolante della Amministrazione Comunale ed eventuale atto di impegno al mantenimento delle specifiche destinazioni.

La Variante strutturale di P.R.G. approvata in data 14.01.2002 (denominata PRG 2000) aveva individuato quali aree per attrezzature di interesse generale (Sg) la estesa propaggine collinare posta a sud-est del Capoluogo, costituente superficie territoriale di pertinenza degli esistenti immobili ex seminario Vescovile Leone XIII, in corso di ristrutturazione per la destinazione "Residenza per anziani" secondo i contenuti del Piano di Recupero approvato (D.C.C. n. 18 del 4.03.1993). La superficie territoriale dell'area risulta parzialmente edificata da immobili anche sottoposti a Vincolo ex Lege 1.06.1939 n.1089, per una volumetria di circa mc. 42.000.

La citata Variante strutturale (PRG 2000), accogliendo richiesta della Società titolare, ammetteva altresì interventi di completamento su parti di aree non sottoposte a vincolo, per le destinazioni di ospitalità collettiva già convenzionate e per eventuali destinazioni connesse a più ampie esigenze di ricettività extra-alberghiera.

Parametri di intervento, prescrizioni urbanistiche e geologico-tecniche sono precisate nei Quadri sinottici allegati alle presenti Norme.

Gli interventi per la realizzazione dei parchi di livello sovracomunale costituiscono uno degli obiettivi strutturali della Variante di P.R.G., che allo scopo individua – conformemente alle indicazioni di Piano Territoriale Provinciale – aree di salvaguardia degli ambiti fluviali, finalizzate alla possibile istituzione di nuove aree protette di interesse anche regionale, la cui disciplina è contenuta nel successivo Capo VIII delle presenti Norme.

[comma stralciato]

Per le aree individuate con specifico vincolo di tutela ai fini del suddetto obiettivo, in assenza delle trasformazioni indicate dal P.R.G., saranno ammessi la continuazione e l'impianto di attività agricole non contrastanti con le caratteristiche naturali dell'ambiente, ma escluse l'edificazione di residenze rurali ed attrezzature per la conduzione dei fondi salvo che gli aventi titolo non dispongano di altre aree idonee nel territorio comunale.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e rigoroso restauro conservativo di edifici e manufatti esistenti alla data del Progetto preliminare di P.R.G.

Non sono consentiti movimenti di terra, aperture di cave, esboschi, modifiche dello stato dei luoghi e del regime idrologico e naturalistico, salvo interventi previsti da Enti pubblici per la realizzazione di opere agro-forestali o interventi autorizzati a termine con obbligo di ripristino dello stato dei luoghi alla cessazione dell'attività.

Per quanto concerne interventi finalizzati all'erogazione di pubblici servizi di carattere tecnologico, si precisa che le relative opere di urbanizzazione (primaria e indotta) di cui all'art. 51 della L.R. 56/77, possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate a tale scopo.

In sede di rilascio di titolo abilitativo, potranno essere fissate prescrizioni particolari in ordine a problemi di compatibilità con l'ambiente naturale e/o costruito.

Si richiamano inoltre i disposti di cui **al penultimo e** ultimo comma del precedente art. 49 delle presenti Norme.

Art.51 Destinazioni specifiche delle aree per servizi.

Il P.R.G. indica le destinazioni specifiche per immobili (aree ed edifici) destinati a servizi a livello comunale, al fine di assicurare il rispetto delle dotazioni di cui all'art.21 della L.R. 56/77.

In sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, o in occasione della redazione dei programmi di intervento comunale, con specifica Deliberazione consiliare le specifiche destinazioni d'uso degli immobili possono essere cambiate, con le procedure di cui alla Legge 3.1.1978 n.1.

Art.52 Dati quantitativi relativi alla dotazione di aree per attrezzature e servizi a livello comunale.

Le Tabelle **allegate alla Relazione Illustrativa di Variante** riportano i dati quantitativi relativi alla dotazione di aree per attrezzature e servizi a livello comunale (esistenti e in progetto), di cui all'Art. 21 L.R. 56/77, come individuati nella cartografia di Piano alle diverse scale.

La dotazione ivi rappresentata, afferente ai diversi usi del suolo, si intende integrata con le aree da cedere per standards urbanistici nell'ambito delle superfici territoriali sottoposte ad interventi di trasformazione per le diverse destinazioni d'uso, secondo i disposti delle presenti Norme ed in particolare secondo le prescrizioni ed indicazioni di cui ai Quadri Sinottici allegati.

Le indicazioni quali-quantitative contenute in richiamate tabelle, potranno essere aggiornate ai sensi del precedente Art. 51 delle presenti N.d.A., nonché secondo quanto previsto dalla L.R. 56/77, Art. 17 come modificata dalla L.R. 29.7.1997 n. 41.

CAPO VIII – SISTEMI INFRASTRUTTURALI E RELATIVE AREE DI RISPETTO. VINCOLI DI TUTELA ED INDIRIZZI DI SVILUPPO.

Art.53 Aree per la viabilità e relative fasce di rispetto inedificabili.

Le aree destinate alla viabilità comprendono: le sedi stradali e le loro pertinenze, i nodi stradali, i sedimi della mobilità pedonale e ciclabile, ivi comprese aiuole spartitraffico, banchine laterali, ecc..

Le planimetrie di P.R.G. alle diverse scale indicano le aree pubbliche e di interesse pubblico destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e pedonale, esistente e in progetto .

In particolare le Tavole di Destinazione d'uso del suolo definiscono le classificazioni stradali tipo e le caratteristiche geometriche, cui è d'obbligo far riferimento per gli arretramenti nella edificazione e per le fasce di rispetto di cui ai comma seguenti.

In sede di predisposizione dei progetti esecutivi delle nuove strade potranno essere apportate, rispetto alle indicazioni grafiche contenute nelle tavole di piano, varianti o rettifiche di tracciato senza che queste comportino variante di Piano Regolatore, purché le predette variazioni risultino comunque contenute all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate.

Strade extraurbane

Le strade extra - urbane, esistenti e in progetto, sono state classificate secondo i disposti di cui al Decreto Legislativo 30/04/1992 n°. 285 di approvazione del Nuovo Codice della strada e successivi D.P.R. n°. 495 del 16/12/92 e n°. 147 del 26/04/93.

La classificazione delle Strade Provinciali storiche e delle ex Strade Statali è contenuta nella Deliberazione n. 688 del 24.10.2002 della Giunta Provinciale di Alessandria ed individua per il territorio di Stazzano:

- **SP 135 Serravalle-Carezzano** **classificazione: F**
- **SP 142 di Sardigliano** **classificazione: F**

La Provincia di Alessandria, Dipartimento Ambiente Territorio e Infrastrutture, Direzione Viabilità, ha proceduto alla nuova delimitazione dei centri abitati (Concentrico e Frazioni) lungo la s.p. 135, con provvedimento "Verbale di constatazione dei limiti provinciali del centro abitato" emesso in data 5.10.2010. La cartografia di PRG è stata pertanto adeguata alle risultanze del citato provvedimento.

In riferimento ai sopra citati disposti, fuori dai centri abitati, così come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della strada, la profondità delle fasce di rispetto stradali risulta così stabilita:

- autostrade	(tipo A)	ml. 60
- strade extraurbane principali	(tipo B)	ml. 40
- strade extraurbane secondarie	(tipo C)	ml. 30
- strade locali, ad esclusione delle "vicinali"	(tipo F)	ml. 20
- strade vicinali (↔)	(tipo F)	ml. 10

(↔) come definite dall'art. 3, comma 1, n° 52 del Nuovo Codice della Strada

Le suddette distanze dal confine stradale devono essere rispettate nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade.

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- per le strade di tipo A e B	ml. 5
- per le strade di tipo C	ml. 3
- per le strade di tipo F	ml. 3

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per alberature, impianto di siepi vive, recinzioni in legno, reti metalliche e similari, sono normate all' Art. 26 del D.P.R. 495/1992 come modificato dal D.P.R. 147/1993.

Strade extraurbane all' interno di zone urbanizzate o urbanizzande

La profondità delle fasce di rispetto stradali al di fuori delle perimetrazioni dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, è stabilita per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade, nei seguenti limiti:

- per autostrade	(tipo A)	ml. 30
- per strade extraurbane principali.	(tipo B)	ml. 20
- per strade extraurbane secondarie	(tipo C)	ml. 10

Le fasce di rispetto delle strade extra - urbane fanno parte integrante delle aree destinate alla viabilità e non sono pertanto edificabili; unica eccezione è fatta, a titolo precario, per le stazioni di rifornimento degli autoveicoli ed eventuali attrezzature connesse con tale servizio costruite in continuità, nonché per le attrezzature a rete per l'erogazione di pubblici servizi e per quanto disposto al 3° comma dell'art.27 L.R. 56/77, che si intende qui espressamente richiamato, salvo più restrittive disposizioni del Nuovo Codice della strada.

Per gli accessi a strade statali o provinciali in aree esterne al perimetro degli abitati, si richiamano i disposti di cui all'Art. 28 L.R. 56/77 e s.m.i.

In particolare per quanto riguarda il regime di accesso veicolare dalla viabilità provinciale ad aree urbanizzate o trasformabili secondo le indicazioni della presente Variante, si acquisiscono gli indirizzi suggeriti dagli Uffici Provinciali:

- fuori dai centri abitati: distacco minimo di ml. 300 da nuovo accesso ad accesso o intersezione veicolare preesistente.

In ogni caso, per aree lottizzabili o confinanti pur appartenenti a proprietà diverse, è fatto obbligo di provvedere alla individuazione di accesso unico dalle strade provinciali, se necessario anche avvalendosi dei disposti del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. che prevedono stipula di convenzione o equivalente atto unilaterale di impegno.

Ai fini di cui al presente articolo, si definisce Confine Stradale il limite di proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Sugli edifici rurali ad uso residenziale ricadenti nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi, nell'osservanza delle prescrizioni relative alle singole categorie di aree, i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione interna; sono altresì ammessi, ai sensi e con le modalità di cui all'Art. 27, comma 12, L.R. 56/77, aumenti di volumi non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche. Detti ampliamenti possono essere concessi una sola volta e dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

Ai sensi dell'applicazione del 9° comma dell'art. 27 L.R. 56/77, si specifica che le aree comprese nelle fasce di rispetto stradali di cui al presente articolo e ferroviarie di cui al successivo articolo, possono essere integralmente computate ai fini dell'edificabilità nelle aree limitrofe, in quanto ammesso dalle presenti Norme per le diverse categorie di zona.

Strade urbane

Per le distanze dal confine stradale e la **regolamentazione della viabilità pubblica** all'interno dei centri abitati, si intendono applicate le norme di cui all'art.19 e all'art. 68 delle presenti Norme di Attuazione, **fatte salve eventuali prescrizioni specificate dal Regolamento Edilizio Comunale.**

Per la costruzione ed il collaudo delle strade di nuova costruzione si applicano le disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 285/1992 e Regolamento di Attuazione, fatte salve – per quanto riguarda le dimensioni minime – le specificazioni contenute in Quadri sinottici allegati alle presenti Norme.

Per le strade di nuova costruzione, in ambito urbano, è richiesta la realizzazione di piste ciclabili, in sede propria o su corsie riservate, aventi le caratteristiche e dimensioni stabilite dall' art. 7, 1° comma del D.M.LL.PP. 30.11.1999 n. 557.

Le strade a fondo cieco, di nuova realizzazione ed esistenti, pubbliche o di interesse pubblico, devono essere dotate di una piazzola terminale con larghezze minime **superiori** a ml. 12, o in difetto – limitatamente alle aree classificate in zona di tipo A (centri storici) - non inferiori all'esistente.

Le aree poste in fregio a sedimi destinati alla viabilità, specie se di nuova realizzazione, devono assolvere a funzioni di “cuscinetto” o barriere protettive ai fini della mitigazione degli impatti acustici. Sono pertanto inedificabili, salvo che per impianti tecnici. La loro sistemazione dovrà avvenire con banchine pedonali di larga dimensione, con aiuole spartitraffico, con piantumazioni di essenze idonee.

**Art. 54 Sintesi della idoneità idrogeomorfologica all' utilizzazione urbanistica del territorio.
Suddivisione in Classi di idoneità e richiamo alle prescrizioni generali.**

La presente Variante strutturale di P.R.G.I. assume la Relazione Geologico-Tecnica e successiva Relazione Integrativa (gennaio 2007), nonché i relativi Allegati fuori testo, quali parte integrante e sostanziale della revisione di adeguamento al PAI.

Si richiama in particolare, fra gli Allegati, la Tavola 6 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica.

L' idoneità all' utilizzazione urbanistica del territorio, conseguente alle verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica prescritte dalla D.G.R. n. 45-6656 del 15.07.2002 e successive, in adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), è rappresentata nella citata Tav. 6 ed analizzata per singola Classe di idoneità negli elaborati geologico tecnici, ai quali occorre fare puntuale riferimento - indipendentemente dai contenuti generali della presente “Sintesi” e dalla trasposizione cartografica delle classi di idoneità nelle Tavole di azionamento - per ogni attività relativa all' uso del suolo, in quanto gli elaborati geologico-tecnici citati contengono le definizioni e le precisazioni circa le limitazioni all'uso del suolo, le prescrizioni ed i meccanismi attuativi, le procedure e le indicazioni di monitoraggio, propedeutiche o conseguenti alla applicazione delle norme urbanistiche.

Classi di idoneità all' utilizzo urbanistico del territorio.

Classe I

Parti del territorio in cui le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle trasformazioni urbanistiche.

Si raccomanda il rispetto e l'osservanza di quanto previsto dalla vigente normativa nazionale in merito alle indagini sui terreni, alla stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, ai criteri generali e prescrizioni per la progettazione, all'esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.

Prescrizioni specifiche ed obbligatorietà della Relazione Geologica: si richiamano i contenuti di cui al p.to 9.1 della Relazione Geologico-Tecnica.

Classe II

Parti del territorio in cui le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica – in classe II sono comprese zone normalmente stabili (localmente a stabilità più incerta per processi in atto), con mediocri caratteristiche meccaniche - possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di idonei accorgimenti tecnici, ispirati dalla citata normativa nazionale vigente e conseguenti a rilievi, indagini e prove in sito, a livello di progetto esecutivo nell'ambito del lotto edificatorio o dell' intorno significativo (intorno che ove opportuno deve essere esteso anche a lotti o aree confinanti).

La Classe II comprende aree condizionate dalla presenza di più fattori penalizzanti, idraulici e geotecnici.

Accorgimenti tecnici prescritti:

-definizione degli aspetti fondazionali e degli interventi comportanti scavi e riporti attraverso specifica Relazione geologico-tecnica con supporto di indagini in sito;

-per aree di fondovalle prossime al reticolo idrografico, l'edificabilità di nuovo impianto o di completamento prevista dalle norme urbanistiche dovrà essere subordinata ad una

preliminare definizione della quota di imposta dei fabbricati, secondo contenuti e procedure indicate al p.to 9.2 della Relazione Geologico-Tecnica;

-per aree ricadenti su versanti, interventi di ampliamento e di nuova costruzione saranno subordinati ad indagine geognostica e verifiche di stabilità dei versanti, con supporto di prove in sito;

-per l' edificazione lungo i cigli dei terrazzi morfologici o delle scarpate, si dovrà inoltre mantenere una adeguata fascia di rispetto inedificabile, determinata sulla base di opportune verifiche di stabilità, eseguite ai sensi del D.M. 14.01.08.

In aree condizionate dalla possibilità di ristagni d' acqua o ruscellamento diffuso, gli accorgimenti tecnici prescritti sono: regolamentazione delle acque superficiali attraverso appositi fossi di raccolta e di scarico.

Prescrizioni specifiche ed obbligatorietà di indagini ed elaborati geologico tecnici: si richiamano i contenuti di cui al p.to 9.2 della Relazione Geologico-Tecnica.

Classe IIIa

Parti del territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

La presenza di edifici isolati determina localmente il riconoscimento di aree di Classe IIIb ed eventuali aree in Classe II, non cartografate.

Per opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato nell'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In tale classe non sono ammesse di norma nuove edificazioni.

Sono ammessi esclusivamente interventi di tipo precario, a struttura mista (legno-mattoni ecc.), ad uso agricolo o deposito attrezzi, evitando comunque l'ubicazione in zone esondabili, di frana attiva o in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesti incipienti.

Sono altresì ammessi, al di fuori delle aree interessate da processi distruttivi torrentizi o di conoide, da dissesti attivi o evidenze di dissesti incipienti - previa accurate verifiche geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio - interventi di nuova costruzione strettamente connessi alla conduzione dei fondi, non altrimenti localizzabili per finalità agricola.

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

Per gli edifici esistenti, rurali e non, le norme urbanistiche sono applicabili esclusivamente nei disposti non contrastanti con le seguenti limitazioni:

- in aree interessate da dissesti gravitativi non attivi o incipienti ed aree inondabili da acque ad elevata energia torrentizia: ammessi esclusivamente interventi di consolidamento, stabilizzazione, manutenzione ordinaria e straordinaria
- in aree non direttamente ricadenti in aree di dissesto, oltre agli interventi sopra elencati, sono ammessi interventi di :
 - a) ristrutturazione edilizia
 - b) restauro e risanamento conservativo
 - c) interventi di adeguamento igienico funzionale
 - d) interventi di modeste dimensioni per edifici connessi alla conduzione dei fondicon la precisazione che la fattibilità degli interventi indicati alle lett. a) b) c) d) dovrà essere verificata da specifica relazione geologico-tecnica a cura del soggetto attuatore dell'opera, contenente studi di compatibilità geomorfologia, 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
- nel caso di modesti interventi, può essere eventualmente previsto il cambio di destinazione d'uso, solo a seguito di indagini puntuali e di individuazione di adeguate opere di riassetto o accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare e a condizione che risulti verificata, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio. Non devono essere per contro consentiti cambi di destinazione d' uso che implicino un aumento del "rischio", come definito dalla normativa vigente.

Per aree perimetrate in classe IIIa interessate da dissesti di tipo frana attiva (Fa), frana quiescente (Fq), esondabilità (EeA), in riferimento a quanto indicato dall'art. 9 delle norme di

attuazione del P.A.I., sono esclusivamente consentiti gli interventi elencati ai p.ti 9.3.3 – 9.3.4 – 9.3.2 della Relazione Geologico-Tecnica, che si intendono espressamente richiamati.

Per le aree perimetrate in classe IIIa all' interno delle fasce fluviali si dovrà fare riferimento a quanto indicato nelle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l' Assetto Idrogeologico (PAI), Titolo II – Norme per le fasce fluviali.

Classe IIIb

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 a carattere pubblico o privato a tutela del patrimonio esistente (Circ. 7/LAP).

Aree interessate da eventi di piena che possono provocare inondazioni o situazioni di aumento progressivo dell'instabilità in mancanza di interventi di sistemazione globale.

Possibilità di interventi edificatori (eventuali completamenti) solo in seguito alla esecuzione delle opere di riassetto territoriale e la certificazione dell'avvenuto miglioramento del grado di stabilità generale.

Gli interventi necessari per il riassetto territoriale dovranno rispettare le tipologie di sotto riportate:

1. manutenzione dei canali di scolo e delle tombature;
2. costruzione di rete fognaria e isolamento dei pozzi perdenti;
3. corretta regimazione acque superficiali;
4. opere di consolidamento, sistemazione e protezione dei versanti anche con tecniche di ingegneria naturalistica;
5. opere idrauliche relative all'attività torrentizia;
6. opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore;
7. corretto utilizzo dei suoli a fini agricoli;

In seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di difesa e di riassetto idraulico, potranno essere consentite nuove edificazioni, indicativamente, alle seguenti condizioni:

- predisposizione di una indagine geologica e geotecnica particolareggiata che determini l'andamento del substrato oltre l'area di imposta dell'edificio;
- opere di sostegno;
- realizzazione di trincee drenanti e di canalizzazioni superficiali;
- limitare scavi e riporti.

In assenza delle opere prescritte sono ammessi unicamente i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia di tipo A
- e) interventi di adeguamento igienico – funzionale degli edifici.

La fattibilità degli interventi indicati nei punti c) – d) – e) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologico – tecnica da realizzarsi dal soggetto attuatore dell'opera.

Per gli edifici ricadenti all'interno delle aree perimetrate in Frana attiva (Fa), Frana quiescente (Fq) e Aree esondabili (EeA) sono ammessi unicamente gli interventi come prescritto dall'Art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI.

Si sottolinea che l'attribuzione della Classe III b di un dato territorio non implica di per se la necessità di imponenti interventi di riassetto, ma di "interventi di riassetto territoriale" che potranno, al limite prevedere, quale intervento minimale, l'adozione e la realizzazione di un programma di manutenzione ordinaria per la pulizia degli alvei e di verifica costante della funzionalità degli intubamenti esistenti.

Fatte salve le situazioni di grave pericolo si ritiene corretto, a seguito di opportune indagini di dettaglio considerare accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti oltre che gli adeguamenti igienico - funzionali (per es. si intende quindi possibile il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi ecc. escludendo viceversa la realizzazione di nuove unità abitative).

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, come previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di mitigazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

Le aree perimetrate in classe III b nella "Tavola 6" (Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica) sono state numerate, con numerazione crescente da Nord verso Sud, e sono state analizzate nella tabella seguente, con l'indicazione di possibili interventi di riassetto.

Area IIIb n.	Tipo di Dissesto	Intereventi di sistemazione possibili	Tempi di realizzazione
1 Albarasca versante ovest M. Albarola	Movimento franoso Fa (frana attiva)	Attività di previsione e sorveglianza Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sul versante	Breve termine Breve termine Medio termine
2 Albarasca concentrico	Movimento franoso (1993) a monte di un fabbricato abitativo e consolidato al piede con contributo per danni alluvionali. Fa (frana attiva)	Attività di previsione e sorveglianza Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sul versante	Breve termine Breve termine Medio termine
3 Vargo Cascina Giacomelli	Movimento franoso Fq (frana quiescente)	Attività di previsione e sorveglianza Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sul versante	Breve termine Breve termine Medio termine
4 Stazzano Cascina Monterosso	Movimento franoso a valle dei fabbricati rurali. Fq (frana quiescente)	Attività di previsione e sorveglianza Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sul versante	Breve termine Breve termine Medio termine
5 Stazzano Cascina Disegna	Movimento franoso che interessa gran parte del versante; attivo a valle del fabbricato rurale. Fq (frana quiescente)	Attività di previsione e sorveglianza Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sul versante	Breve termine Breve termine Medio termine

6 Stazzano Cascina Piasora	Movimento franoso che interessa gran parte del versante. Fq (frana quiescente)	Attività di previsione e sorveglianza Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sul versante	Breve termine Breve termine Medio termine
7 Vargo Cascina Molino di Sopra	Movimento franoso che interessa gran parte del versante; fabbricato abitativo danneggiato nella parte settentrionale; tale porzione di fabbricato si trova in Fa (frana attiva)	Attività di previsione e sorveglianza Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sul versante Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sul fabbricato abitativo	Breve termine Breve termine Breve termine Breve termine
8 Vargo (A monte di C. Ciribina)	Diffusi scivolamenti della coltre di copertura sul substrato marnoso	Attività di previsione e sorveglianza Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sul versante	Breve termine Breve termine Breve termine
9 Stazzano Loc. Sabbione	Movimento franoso in sponda sinistra del Rio Vargo; fabbricato abitativo danneggiato durante alluvione del 1993 Fa (frana attiva)	Attività di previsione e sorveglianza Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sul versante Opere di consolidamento e sistemazione sul fabbricato abitativo	Breve termine Breve termine Medio termine Medio termine
10 Stazzano Strada dei Cascinotti	Diffusi scivolamenti della coltre di copertura sul substrato marnoso (specie alluvione 1993)	Attività di previsione e sorveglianza Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sul versante Opere di protezione ai fabbricati abitativi	Breve termine Breve termine Breve termine Breve termine
11 Stazzano Cascina Boschetto	Diffusi scivolamenti della coltre di copertura sul substrato marnoso (specie alluvione 1993)	Attività di previsione e sorveglianza Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sul versante. Opere di consolidamento e sistemazione sul fabbricato abitativo	Breve termine Breve termine Breve termine Breve termine
12 Stazzano Strada dei Cascinotti	Diffusi scivolamenti della coltre di copertura sul substrato marnoso (specie alluvione 1993 e 1977)	Attività di previsione e sorveglianza Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sul versante	Breve termine Breve termine Breve termine

13 Stazzano C.na Il Cerro	Crolli di massi a seguito Dell'evento sismico 11/04/2003	Disgaggio massi pericolanti e posizionamento reti d'acciaio di difesa attiva e reti paramassi a tergo dell'abitazione di difesa passiva	Eseguito Autunno 2003
14 Stazzano Cascina Cogli	Lago artificiale Ee (esondazioni di carattere torrentizio)	Messa in sicurezza del lago artificiale di Cascina Cogli Modellamento e sistemazione dell'alveo del piccolo rio emissario del lago Verifica idraulica dei tratti intubati del rio di Cogli tra il lago e la confluenza con il Rio Sereigo.	Breve termine Breve termine Breve termine
15 Stazzano Loc. Albergo Vecchio	Movimento franoso che interessa gran parte del versante; alcuni fabbricati abitativi danneggiati a seguito di precedenti episodi alluvionali. Fa (frana attiva)	Attività di previsione e sorveglianza Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sul versante Opere di consolidamento, sistemazione e protezione su eventuali fabbricati abitativi lesionati Monitoraggio dell'area per verificare lo stato di attività del dissesto	Breve termine Breve termine Breve termine Breve termine
16 Stazzano Strada della Capanna	Diffusi scivolamenti della coltre di copertura sul substrato marnoso	Attività di previsione e sorveglianza Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sul versante	Breve termine Breve termine Breve termine
17 Stazzano rio di Cogli	Lago artificiale e esondabilità a carattere torrentizio Ee (esondazioni di carattere torrentizio)	Messa in sicurezza del lago artificiale di Cascina Cogli Modellamento e sistemazione dell'alveo del piccolo rio emissario del lago Verifica idraulica dei tratti intubati del rio di Cogli tra il lago e la confluenza con il Rio Sereigo.	Breve termine Breve termine Breve termine
18 Stazzano Cascina Valladone	Lago artificiale.	Messa in sicurezza del lago artificiale di Cascina Cogli Modellamento e sistemazione dell'alveo del piccolo rio emissario del lago Verifica idraulica dei tratti intubati del rio di Cogli tra il lago e la confluenza con il Rio Sereigo.	Breve termine Breve termine Breve termine
19 Stazzano loc. Cavanella	Lago artificiale e esondabilità a carattere torrentizio del Rio Sereigo	Messa in sicurezza del lago artificiale di Cascina Cogli Modellamento e sistemazione dell'alveo del Rio Sereigo Difese spondali longitudinali	Breve termine Breve termine Breve termine
20 Stazzano Strada per Valladone	Lago artificiale e esondabilità a carattere torrentizio del Rio Sereigo	Messa in sicurezza del lago artificiale di Cascina Cogli Modellamento e sistemazione dell'alveo del Rio Sereigo Difese spondali longitudinali	Breve termine Breve termine Breve termine

21 Stazzano Cascina Alberghino e Albergo Nuovo	Versante ad acclività molto elevata	Attività di previsione e sorveglianza Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sul versante	Breve termine Breve termine Breve termine
22 Stazzano Via Caveri	Diffusi scivolamenti della coltre di copertura sul substrato arenaceo (specie alluvione 1993)	Attività di previsione e sorveglianza Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sul versante	Breve termine Breve termine Breve termine
23 Stazzano Via Monte Spineto	Scivolamenti della coltre di copertura sul substrato arenaceo	Attività di previsione e sorveglianza Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sul versante Opere di protezione al fabbricato abitativo	Breve termine Breve termine Breve termine Breve termine
24 Stazzano Cascina Gerbina	Acclività molto elevata	Attività di previsione e sorveglianza Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sul versante	Breve termine Breve termine Breve termine
25 Capoluogo Via A. Fossati, area ex fornaci.	Esondabilità a carattere torrentizio e di rigurgito EeA	Attività di previsione e sorveglianza Modellamento e sistemazione dell'alveo del Rio Sereigo a monte dell'intubamento Adeguamento dei tratti tombinati di via A. Fossati e sotto l'area delle ex fornaci. Realizzazione di un programma di manutenzione ordinaria per la pulizia degli alvei e di verifica costante della funzionalità degli intubamenti	Breve termine Breve termine Medio termine Medio termine

A sistemazione avvenuta:

Nelle aree III b di fondovalle, per la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni dovrà essere eseguita una idonea indagine geologica, estesa ad un contorno significativo, con particolare riferimento alle condizioni idrogeologiche e idrauliche dell'area. Non potranno essere realizzati piani interrati o seminterrati; i piani di calpestio dei nuovi fabbricati dovranno essere adeguatamente rialzati, sulla base dei calcoli ottenuti dalle verifiche idrauliche.

Nelle aree III b localizzate lungo versanti interessati da locali dissesti o potenzialmente instabili, per la realizzazione di nuove costruzioni dovrà essere eseguita una idonea indagine geologica, estesa ad un contorno significativo, con particolare riferimento alle condizioni geostatiche dell'area. Le strutture di fondazione di eventuali nuovi fabbricati dovranno essere immorsate nel substrato integro e gli stessi dovranno essere dotati di idonee opere di drenaggio a monte; scavi e riporti dovranno essere adeguatamente verificati e consolidati.

Come ulteriore prescrizione si dovrà eseguire periodicamente sia il controllo della funzionalità degli interventi di sistemazione effettuati, sia la loro manutenzione nel tempo.

Classe IIIc

Parti del territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile una ulteriore utilizzazione urbanistica neppure del patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge 9.07.1908 n.445.

Nell'ambito del territorio comunale, è individuata una unica area in classe IIIc, per la quale le prescrizioni attuative sono contenute nel p.to 9.5 della Relazione geologico-Tecnica alla quale si rinvia.

Area RME

Area a rischio idrogeologico molto elevato nel reticolo idrografico principale.

Si tratta di una porzione del concentrico del capoluogo, potenzialmente interessata da inondazioni per eventi di piena con tempo di ritorno inferiore o uguale a 50 anni.

Gli interventi ammessi sono indicati all' art. 51, comma 5 delle Norme di attuazione del PAI (si veda Relazione Geologico-Tecnica p.to 9.6)

Corsi d' acqua

Le fasce di inedificabilità lungo le sponde dei corsi d'acqua pubblica e di quelli demaniali sono individuate negli elaborati cartografici e richiamate al p.to 9.3.4, ultimo paragrafo, della Relazione Geologico-Tecnica.

Linee guida operative per interventi relativi ai corsi d'acqua sono contenute nel p.to 9.7 della Relazione Geologico-Tecnica.

Art.55 Principali corsi d'acqua e relative fasce di rispetto inedificabili.

Il P.R.G. individua, nelle tavole alle diverse scale, i corsi d'acqua (torrenti, rii, canali), nonché laghi artificiali e le zone umide di massima importanza.

Ai sensi dell'art. 29, 1° comma L.R. 56/77, lungo le sponde dei corsi d'acqua **pubblica** (fiumi, torrenti, rii, canali), per una fascia di profondità - dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita - non inferiore a ml. 15, è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione, eccezion fatta per quanto previsto al 3° comma dello stesso articolo 29. Per i laghi naturali e artificiali e per le zone umide la profondità di detta fascia è stabilita in ml. 200.

Le norme suddette non si applicano nell'ambito della perimetrazione degli abitati esistenti, ove siano realizzate adeguate opere di protezione, con le precisazioni di cui agli ultimi comma del presente articolo.

Ai sensi degli Art. 29, 31 e 27 (3° comma) L.R. 56/77 e s.m.i., nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono ammesse unicamente (fatto salvo quanto indicato al precedente 3° comma del presente articolo):

- utilizzazioni per percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale e delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici a raso
- attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua
- opere di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione ed altri impianti tecnologici per la erogazione di pubblici servizi, su autorizzazione Regionale.

Per edifici ed aree urbanizzate esistenti ricomprese nelle fasce di rispetto, sono ammessi gli interventi che non aumentino il carico antropico né modifichino l'assetto idraulico e/o riducano la capacità di portata degli alvei: fra questi, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportante aumento di superficie e volume, sistemazioni esterne che non interferiscano con l'assetto idraulico. Interventi di ristrutturazione edilizia comportanti ampliamento di superfici o volumi per adeguamento igienico funzionale possono essere assentiti, previa autorizzazione Regionale, limitatamente al caso di sopraelevazione (per quote compatibili con la piena di riferimento); qualora gli interventi richiesti eccedano rispetto all'adeguamento igienico funzionale, potranno essere assentiti con contestuale dismissione della superficie o del volume equivalente potenzialmente allagabile.

Ai sensi del p.to 3.10 della Circolare P.G.R. 8.05.1996 n. 7/LAP, resta stabilito che:

- la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari
- nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde ai fini ispettivi e manutentivi.

Inoltre, ai sensi dell'art.96, lett. f), del T.U. delle disposizioni di Legge intorno alle opere idrauliche, approvato con R.D. 25.07.1904 n. 523, a tutti i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché a quelli appartenenti al demanio ancorché non iscritti nei predetti elenchi, si applica la disciplina di cui al citato art. 96 e seguenti del T.U., comportante fra l'altro obbligo cogente e inderogabile, anche nell'ambito degli abitati esistenti, di osservare le seguenti prescrizioni (non di contenuto urbanistico quali quelle di cui all'art. 29 L.R. 56/77, ma di contenuto idraulico):

- distanza minima dal piede degli argini e loro accessori per costruzioni e scavi: non inferiore a ml. 10
- distanza per le piantagioni e il movimento del terreno: non inferiore a ml. 4

Dette disposizioni dell'art. 96 T.U. restano pertanto inderogabili anche nell'ambito degli abitati esistenti, salvo parere vincolante dell'Autorità idraulica competente sulla base di una approfondita relazione idraulica sul corso d'acqua, che supporti e giustifichi minori distanze, da produrre quale allegato tecnico del Piano Regolatore ai sensi dell'art. 14, comma 1, p.to 2 della L.R. 56/77, come precisato dalla Circolare P.G.R. 8.10.1998 n. 14/LAP/PET.

Lungo le sponde dei rii minori, ancorché non individuata cartograficamente, è prescritta una fascia non edificabile, **in Classe IIIa, per una profondità di 5 m. per parte, mentre per i corsi d'acqua demaniale la fascia di rispetto risulta pari a 10 m. per parte.**

Ampia parte della fascia spondale del torrente Scrivia è ricompresa inoltre in "Piano Stralcio per la difesa idrogeologica e della rete idrografica del bacino del Po", adottato in forma definitiva nel dicembre 1997 dalla Autorità di Bacino ai sensi della L. 183 /1989 e s.m.i. . Gli elaborati geologico tecnici di Variante di P.R.G. e gli estratti cartografici allegati alle tavole di azionamento urbanistico alle diverse scale, individuano le parti di territorio comunale assoggettate alla normativa specifica del Piano Stralcio sopra richiamato.

Art.56 Fasce ed aree di rispetto degli impianti tecnologici.

Il P.R.G. stabilisce le seguenti fasce di rispetto:

- ai pozzi di captazione degli acquedotti, per la larghezza di ml.200, anche in assenza di indicazioni cartografiche, e ciò in conformità ai disposti del D.P.R. n. 236 del 24.05.1988. **Per la protezione delle reti idriche e degli impianti degli acquedotti destinati al consumo potabile, sia pubblici che privati, si applicano le disposizioni di legge nazionali e regionali in materia.**
- agli impianti di depurazione **e di trattamento reflui civili urbani**
- alle pubbliche discariche di rifiuti solidi, per la larghezza di ml.100, anche attorno alle aree direttamente asservite per nuovi impianti da realizzare, ancorché, non individuate dal P.R.G.
- agli elettrodotti
- alle ferrovie.

Eventuali riduzioni di dette fasce, potranno essere effettuate, a seconda del tipo di impianto tecnologico, ai sensi della legislazione vigente.

In tali fasce di rispetto, inedificabili, è ammessa la continuazione delle attività in atto, salvo quanto di seguito precisato.

Si intendono comunque richiamati i disposti di cui al D.P.R. 24/05/88 n. 236 "Attuazione della Direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano...", nonché, la Legge 16/04/87 n. 183.

Impianti di depurazione e di trattamento reflui urbani

Nell' ambito del territorio comunale, non sono presenti impianti di depurazione. I reflui civili delle frazioni sono recapitati a fosse Imhoff, a svuotamento periodico controllato.

In conformità con la Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2 lett. b), d) ed e), della L. 10.05.1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" (Allegato 4, p.to 1.2 pag. 20; pubbl. suppl. ord. Alla G.U. n. 48 del 21.02.1977), **per impianti di trattamento Imhoff esistenti**, per i quali larghezze minime di rispetto non possano essere rispettate, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi. Si richiamano inoltre i disposti della L.R. 26.03.1990 n.13 come modificata dalla L.R. 03.07.1996 n.37

Elettrodotti

Ai sensi della L. 22.2.2001 n. 36 (art.4), del D.P.C.M. 8.7.2003 relativo ai limiti di esposizione e valori di attenzione per la protezione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti, del Decreto 29.5.2008 del Ministero dell' Ambiente "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti", entro le fasce da rispettare ai fini della prevenzione dall' inquinamento elettromagnetico non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore.

Per fascia di rispetto si intende "lo spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da una induzione magnetica di intensità maggiore o uguale allo obiettivo di qualità (come definito dal DPCM 8.7.2003)".

Per la determinazione delle fasce di rispetto si fa riferimento alla portata in corrente in servizio: superiore a 150 kV o inferiore a 150 kV, per le quali i gestori provvedono a comunicare i dati per il calcolo e l' ampiezza delle fasce di rispetto.

Il P.R.G. **individua i tracciati degli elettrodotti interessanti il territorio comunale**, per i quali si applicano le norme di Legge e di regolamento vigenti. In ogni caso, è d'obbligo accertare presso gli Enti competenti la tensione della linea, le eventuali prescrizioni a cui attenersi per edificare, nonché la distanza dai conduttori elettrici **sia per quanto riguarda fabbricati che manufatti edilizi, previa verifica della loro ammissibilità ai sensi del D.P.C.M. 8.07.2003**, sia per i lavori che possono essere svolti in prossimità degli stessi.

Per le suddette linee risultano inoltre asservite fasce di terreno di 20 ml e 15 ml, rispettivamente per le linee 380 KV e 132 KV, misurate per ciascuna parte rispetto all'asse delle linee stesse.

Fasce di rispetto delle ferrovie

Anche in difetto di individuazione cartografica, non sono ammesse, per una distanza di 30 ml dal limite della rotaia più esterna (misurata in proiezione orizzontale), nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti di edifici o manufatti di qualsiasi specie, comprese attrezzature pubbliche o di uso pubblico, fermi restando i divieti e le eccezioni previsti dal D.P.R. 11.07.1980 n.753 (Titolo III Artt. 19 e seg.).

Ai sensi del 12° comma dell'Art. 27 della L.R. 56/57, per gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti, possono essere autorizzati aumenti di volume non superiore al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare e dovranno essere autorizzate altresì dall'Ente competente.

Per altri impianti tecnologici, quali oleodotti, gasdotti, ecc., si applicano le specifiche norme di Legge o di regolamento. **Tutti gli interventi che a qualsiasi titolo vadano ad interessare suolo e sottosuolo entro una distanza di ml. 5,00 dalle linee, sono subordinati a parere o autorizzazione degli Enti gestori.**

Art.57 Zone di rispetto dei cimiteri.

Il P.R.G. individua le zone di rispetto dei cimiteri, la cui estensione radiale è stabilita, **ai sensi dell' Art.28 della Legge 1.8.2002 n. 166, in ml. 200 dal perimetro degli impianti cimiteriali esistenti o come risultanti dagli strumenti urbanistici vigenti, salvo specifiche riduzioni previste dalla legge ed approvate** dagli Enti competenti ai sensi del T.U. delle Leggi Sanitarie.

Ai sensi della citata L.166/2002, per dare esecuzione ad una opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purchè non vi ostino ragioni igienico sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici esistenti o la costruzione di nuovi edifici, nonché la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

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 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5.8.1978 n.457, ove conformi alla normativa urbanistica di zona.

Sono altresì consentite, in aree libere, opere non in contrasto con le finalità perseguite dal vincolo, quali servizi e attrezzature cimiteriali, parcheggi pubblici, aree attrezzate per il tempo libero, ecc., che costituiscano trasformazioni non irreversibili del suolo e del sottosuolo. In merito, si precisa che anche la costruzione di locali completamente interrati, in ampliamento ad edifici esistenti in zone di rispetto, resta sottoposta alla percentuale massima del 10% della consistenza preesistente.

Ai fini dell'applicazione del 9° comma dell'art.27 L.R. 56/77, si specifica che le aree comprese nelle zone di rispetto dei cimiteri partecipano alla edificabilità delle aree limitrofe, oltre che per l'utilizzazione della cubatura afferente ai fini edificatori agricoli di cui al precedente art. 40, delle presenti Norme, altresì per l'utilizzazione della cubatura afferente ad altri usi, residenziali e non, ammissibile per le singole zone omogenee e nei limiti di trasferimento di cubatura puntualmente specificati dalle presenti Norme.

La presente Variante recepisce negli elaborati cartografici la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri del Capoluogo e frazionale, approvata con D.C.C. n.30 del 29.8.2005, visto il parere igienico sanitario favorevole espresso dal Responsabile U.O. dell' A.S.L. n.22, pervenuto al protocollo comunale in data 20.8.2005.

Art.58 Vincolo di tutela Paesaggistica : Tutela dei corsi d'acqua.

Sono sottoposti a tutela quali beni di valore paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (Parte Terza, art.142), i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici (R.D. 11.12.1933 n. 1775) e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 ml. ciascuna, salvo che, in tutto o in parte, siano ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici ed inclusi in apposito elenco redatto dalla Regione e comunicato al Ministero.

Per il territorio del Comune di Stazzano, i citati elenchi di cui al T.U. approv. R.D. n.1775/1933, comprendono:

- Torrente Scrvia
- Torrente Borbera
- Rio Sereigo, dallo sbocco a Km. 2,5 a monte della strada Stazzano – Vargo
- Torrente Albarigo e di Vargo, dallo sbocco alla confluenza dei due rami della Cappella della Madonna di Cà del Bello e di Foppiano
- Rio Angiassi, in loc. Vargo.

Ai fini della applicazione dei disposti di legge, ove siano presenti argini al corso d'acqua, risulta manifestamente individuabile la fascia tutelata per l'estensione di ml. 150; per la definizione di "sponda", si è assunta l'indicazione del T.U. delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche (R.D. 25.07.1904 n. 523), che introduce la notazione di sponda quale elemento di definizione dell'alveo, del quale fanno parte anche "..... i rami o canali, o diversivi dei fiumi, torrenti, rivi e scolatoi pubblici, ancorché in alcuni tempi dell'anno rimangano asciutti", ricomprendendo quindi nel concetto di alveo tutta la porzione di superficie coperta dalle acque fluenti in regime di "piena ordinaria".

Ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., art. 142, comma1 lett.b), sono sottoposti a vincolo paesaggistico i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia.

Ai sensi del citato Decreto Legislativo, **art. 142 comma 2°**, il vincolo di tutela non si applica alle aree che alla data del 6.09.1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone territoriali omogenee A e B e, **limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione le cui previsioni siano state concretamente realizzate, erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del D.M. 2.4.1968 n.1444 come zone diverse da quelle sopra indicate.**

Chiarimenti esplicativi in merito agli ambiti territoriali non sottoposti a vincolo sono contenuti nella Circolare P.R.G. n.18/PET del 22.8.1989.

Ai beni oggetto di tutela non possono essere introdotte modificazioni “che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione” (**art. 146 D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.**), salvo preventiva autorizzazione Regionale o dell’**Ente locale al quale è affidata la relativa competenza.**

Non è richiesta l’autorizzazione, ai sensi dell’ **art. 149 D.Lgs. n.42 e s.m.i., nei casi ivi individuati.**
[articolato stralciato]

Nel caso di aperture di strade e di cave, così come in specifici casi indicati all’ **art. 152 D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.**, la Regione ha facoltà di prescrivere distanze, misure e varianti ai progetti al fine di evitare pregiudizio ai beni protetti. Nei casi di richiesta di autorizzazione per attività estrattiva, la documentazione dovrà essere coerente con le disposizioni impartite dal Ministero dell’Ambiente con Circ. Min. n. 9365/VIA/B7 del 18.12.1992 o altre più recenti.

Nei casi di cui agli art. 13 e 13 bis della L.R. 3.04.1989 n. 20 come integrata dalla L.R. 5.01.1995 n. 3 e dalla L.R. 30.04.1996 n. 23, l’autorizzazione ai fini ambientali è subdelegata al Comune. Sono esclusi dalla subdelega di cui sopra gli interventi interessanti le fasce di tutela del Torrente Scrivia e Torrente Borbera.

Si richiamano altresì, per quanto non superati da successivi provvedimenti normativi, i contenuti esplicativi delle Circolari P.G.R. n. 18/PET del 22.08.1989, n. 1/PET del 4.01.1995 e n. 8/EDE del 15.05.1996, contenenti chiarificazioni interpretative sull’applicazione della L.R. n. 20/89, in particolare per quanto concerne tipologie di intervento non soggette ad autorizzazione. Si richiamano inoltre i contenuti della L.R. n. 50 del 3.04.1995 “Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali, di alto pregio naturalistico e storico, del Piemonte”.

Per le parti del territorio rurale ricomprese nelle fasce sottoposte al vincolo, in particolare ove utilizzate per colture prative e boschive, ovvero mantenute incolte, le presenti Norme stabiliscono indirizzi volti alla conservazione e tutela dell’ambiente e agli usi compatibili per il tempo libero e la fruizione dell’habitat ecologico in particolare per scopi di carattere culturale e naturalistico.

Gli indirizzi di intervento per le aree di ambito fluviale, dovranno tendere:

- al mantenimento delle principali caratteristiche delle colture agricole-produttive esistenti o alla sostituzione con coltivazioni legnose, floricole, dei piccoli frutti di bosco o simili;
- alla conservazione dell’habitat ecologico e al potenziamento della vegetazione ripariale e montana;
- al mantenimento e ripristino della trama viaria agricola esistente;
- alla formazione di luoghi di sosta anche veicolare e di aree attrezzate, con opere semplici di arredo ed eventuali piccole costruzioni in pietra e legno per il ristoro ed i servizi.

In relazione alle esigenze di tutela dell’ambiente, per le parti del territorio rurale ricomprese nelle fasce sottoposte a vincolo, sono esclusi interventi di nuova edificazione, salvo che per aziende agricole interamente comprese in dette aree, da autorizzare di volta in volta nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite per le aree agricole di tipo E1 – E3, oltre che di quanto al presente articolo.

Ammessi, con obbligo di adeguamento tipologico alle caratteristiche preesistenti o originarie, interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione di edifici per residenze rurali e a servizio dell’agricoltura, secondo la normativa propria delle diverse classi di azzonamento del territorio rurale di cui al precedente art. 39, con esclusione delle attrezzature non strettamente indispensabili per la conduzione dei fondi compresi in zona di salvaguardia ambientale.

Sono altresì ammessi interventi di riuso a fini residenziali e turistico ricettivi del patrimonio edilizio esistente non più necessario alle esigenze delle aziende agricole, nonché ampliamenti a fini

agrituristici, secondo i disposti normativi di cui ai precedenti artt.40 e 41. Sono altresì ammessi con autorizzazione temporanea gli interventi di cui al precedente Art. 46, con le prescrizioni e limitazioni ivi contenute.

Interventi edilizi e modifiche d'uso del suolo di diversa natura sono consentite, fatto salvo quanto disposto ai commi precedenti, unicamente per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, per opere di sistemazione del terreno ai fini idrogeologici nonché per l'attuazione degli indirizzi di intervento di cui al 10° comma del presente articolo.

Art.59 Vincolo di tutela Paesaggistica: Conservazione delle zone collinari prevalentemente boscate.

La Variante strutturale di P.R.G. individua cartograficamente e disciplina parti del territorio rurale, diffuse a sud-est del capoluogo e a nord-est circoscriventi i nuclei frazionali di Vargo e Albarasca, caratterizzate da aspetti significativi di interesse paesaggistico e ambientale, sottoposte pertanto a vincoli di tutela ai sensi dell'Art. 30, 5° comma L.R. 56/77 e del **D.Lgs. 22.01.2004 n.42 e s.m.i. (Parte Terza: Beni paesaggistici, Artt. 142, comma 1, lett.g)**, in quanto costituite dalle propaggini pedecollinari e dai versanti collinari, oltre che da alcuni specifici ambiti di pianura, connotati dalla presenza di cospicue aree arborate costituite da boschi d'alto fusto, castagneti, boschi anche cedui e misti che possono assolvere a funzioni di salubrità ambientale se non di difesa dei terreni da potenziali dissesti .

In tali parti del territorio, cartograficamente individuate, secondo le indicazioni del P.T.P.- Piano Territoriale Provinciale (approv. D.C.R. 19.02.2002 e s.m.i.) e sulla base del classamento catastale, quali zone agricole di classe E1 - E2 – E3 **rappresentate su specifico elaborato in scala 1:10.000**, sono in ogni caso vietati interventi di nuova costruzione ed opere di urbanizzazione, nonché interventi che modifichino i caratteri ambientali e lo stato dei luoghi o che alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Il taglio colturale, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste sono ammessi in quanto previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

Gli interventi, in riferimento a quanto indicato dalle Norme di attuazione del P.T.P. (Art. 21.1), dovranno tendere prioritariamente alla difesa del suolo, alla migliore utilizzazione del patrimonio forestale in quanto componente produttiva agricola ed in quanto assolvente a funzioni di salubrità ambientale, alla conservazione dell'habitat ecologico montano, al mantenimento e ripristino della trama viaria agricola esistente anche per la conservazione della presenza umana come presidio.

Interventi edilizi sono ammessi unicamente ai fini della migliore utilizzazione degli immobili esistenti, secondo quanto stabilito dal precedente art. 58 delle presenti Norme.

Art.59.1 Zone di tutela per la conservazione e valorizzazione di luoghi a forte dominanza paesaggistica o specificità ambientale e culturale. Indirizzi di sviluppo.

[comma stralciato]

Il **D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i., alla Parte Terza**, individua fra i beni paesaggistici da sottoporre a tutela:

- all' **art. 136**: a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o **memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali**; b) le ville, i giardini e i parchi non tutelati **dalle disposizioni della Parte seconda** dello stesso D.Lgs., che si distinguano per la loro non comune bellezza; **c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici**; d) le bellezze panoramiche e quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.
- all' **art. 142**: fra i beni di interesse paesaggistico già individuati dalla L. 431/85, ed oltre ai corsi d'acqua ed ai territori coperti da foreste e boschi (di cui ai precedenti articoli delle presenti Norme), i parchi e le riserve nazionali o regionali, le zone gravate da usi civici, le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. n. 448/1976, le zone di interesse archeologico, **oltre alla zone montane della catena appenninica per la parte eccedente i 1.200 m.slm.**

Il vincolo di tutela non si applica alle aree che alla data del 6/09/1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B e, **limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di**

attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone diverse da quelle sopra indicate (art. 142 del citato D.Lgs.).

Per quanto concerne procedure autorizzative, interventi non soggetti ad autorizzazione o soggetti a particolari prescrizioni, si rinvia ai contenuti del **D.Lgs. n.42/2004 e.s.m.i., art. 146** e seguenti.

Il P.R.G. comunale è tenuto a conformarsi, secondo i disposti dell' **art. 145 del citato D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.**, alle previsioni dei Piani territoriali paesistici e dei Piani Urbanistico – territoriali aventi valenza paesistica formati dalle Regioni.

La Variante strutturale di P.R.G. recepisce le indicazioni normative del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) **approvato il 19.02.2002 (D.C.R. 223-5714), con le modificazioni introdotte da successivo adeguamento approvato in data 2.12.2002 e Variante deliberata G.P. in data 5.5.2004.**

Per il territorio del comune di Stazzano, le indicazioni normative di P.T.P. riguardano, oltre che la tutela paesaggistica dei corsi d' acqua e delle zone prevalentemente boscate (di cui ai precedenti art. 58 e 59 delle presenti norme), i seguenti aspetti:

- ambiti di elevato valore paesistico e naturalistico, individuati nelle sponde rivierasche del torrente Scrivia, da tutelare e salvaguardare al fine della istituzione di nuove aree protette di rilevanza provinciale (art. 15.3 Norme di attuazione P.T.P.), ai sensi della L.R. 12/1990 e L.R. 36/92. La Variante strutturale di P.R.G. per il Comune di Stazzano verifica la perimetrazione cartografica proposta dal P.T.P. (Tav. n. 1 "Governo del territorio – Vincoli e tutele"), con marginali adeguamenti in riferimento alle vigenti previsioni urbanizzative di Piano regolatore. Dette aree sono assoggettate alla tutela di cui ai disposti della L. 431/85 come modificati dal **D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.**;
- parti del territorio "che hanno assunto un valore di centralità nella memoria collettiva e di specificità culturale e ambientale che il P.T.P. intende tramandare attraverso una particolare disciplina degli spazi e degli immobili" (Norme di Attuazione del P.T.P. – Art. 39): per il territorio del Comune di Stazzano, sono individuati i versanti collinari direttamente interessati da un esistente percorso di collegamento per il Santuario di Monte Spineto ed il complesso già Seminario Vescovile Leone XIII, immobili indicati quali "Architetture e manufatti oggetto di tutela visiva" (N.d.A. del P.T.P. Art. 19.3). Dette parti del territorio sono individuate dal P.T.P. quali "Luoghi con statuto speciale" (LSS), da valorizzare sotto il profilo turistico, storico, culturale e religioso. La presente Variante strutturale di P.R.G., fino alla attivazione degli atti di concertazione tra gli Enti locali o dei Progetti territoriali operativi per la valorizzazione di detti ambiti, sottopone dette aree, comprese in una fascia a cavallo del percorso di collegamento fra il Santuario di Monte Spineto e complesso già Seminario Vescovile, cartograficamente definita, alla tutela di cui ai disposti della L. 431/85 come modificati dal **D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.**
In particolare, nelle aree oggetto di tutela gli interventi ammessi dalle specifiche norme di zona dovranno dimostrare il corretto inserimento ambientale, con specifico riguardo alla confrontanza visiva con i complessi architettonici del Santuario e del Seminario, la cui visibilità si intende rigorosamente da tutelare anche nei confronti di impianti e manufatti non compatibili, **secondo le prescrizioni e direttive di cui all' art. 19.3 delle Norme di attuazione del P.T.P.**
- **elementi naturali caratterizzanti il paesaggio (ENC): individuati nei versanti collinari in sponda destra del torrente Borbera. In detti ambiti gli interventi e le modificazioni d' uso del suolo ammessi sono esclusivamente quelli specificati all' Art. 12 della L.R. 20/89;**
- **percorsi panoramici. La presente Variante, in adeguamento al P.T.P., recepisce l' indicazione di percorsi panoramici ivi indicati nella strada comunale Stazzano – Cassano Spinola, in sponda destra del T. Scrivia. Conseguentemente, le modalità di tutela e valorizzazione sono così definite: lungo i percorsi panoramici gli interventi ammessi secondo le specifiche norme di zona devono dimostrare (con specifico studio e documentazione) il corretto inserimento ambientale e la non compromissione della panoramicità del percorso (al di fuori delle perimetrazioni dei centri abitati e, all'interno degli stessi, dalle aree pubbliche e d'uso pubblico) per una fascia di m. 50 dal confine stradale sul lato a monte, di m. 100 sul lato a valle, estesa altresì a m. 100 anche sul lato a monte limitatamente ai tratti con ampie visuali sulle emergenze storico-architettoniche e paesaggistiche (tratti da definirsi in sede autorizzativa da parte della Amministrazione comunale in relazione alle specificità ambientali dei siti).**

La presente Variante strutturale di P.R.G. individua inoltre, quali ambiti di elevato valore paesistico e naturalistico da sottoporre alla tutela di cui al **D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.:**

- parti del territorio spondale del torrente Borbera, individuate cartograficamente e già pressoché totalmente incluse in fascia di vincolo per la tutela di corsi d'acqua di cui all'art. 58 delle presenti Norme.

Gli indirizzi di intervento per dette parti del territorio sottoposte a tutela dovranno tendere alla conservazione e valorizzazione dei sistemi ambientali (naturali e costruiti), per una loro fruizione di carattere culturale e naturalistico, in conformità ai disposti della legislazione nazionale e regionale vigente, come recentemente modificata ed integrata dal **D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.** ed agli indirizzi di pianificazione paesistica definiti dai Piani Territoriali.

In tali aree sono pertanto ammessi gli interventi previsti per i singoli tipi di zona urbanistica dal P.R.G., in quanto non in contrasto con le finalità ed i vincoli di cui ai commi precedenti e di cui ai documenti di pianificazione territoriale **sovracomunale**.

L'attuazione di interventi di trasformazione dovrà in ogni caso essere relazionata a dettagliati progetti di sistemazione paesaggistica, di iniziativa privata o pubblica. In assenza di questi, sono ammessi esclusivamente interventi conservativi, anche comportanti ampliamento "una tantum" degli immobili preesistenti, secondo le specifiche norme di zona di cui alla presente Variante e con rigoroso rispetto delle specifiche disposizioni in ordine ad elementi edilizi e materiali ammessi di cui agli Artt. 64 e 65 delle presenti N.d.A.

Per interventi non conservativi, i progetti di sistemazione paesaggistica saranno parte integrante della documentazione presentata ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo, richiedendosi in tal caso specifici approfondimenti di struttura dell'insediamento e di normativa, sia architettonica che paesaggistica, che assicurino compatibilità di destinazioni, omogeneità di interventi all'interno della zona oggetto di salvaguardia, coerenza con i caratteri delle aree trasformate circostanti. I parametri di struttura e di qualità che dovranno essere specificati devono riguardare quanto meno:

a) parametri di struttura:

- aspetti tipologici e morfologici dell'insediamento, posti a confronto con le risultanze di dettagliata analisi paesaggistica, **riferita ai caratteri di identificazione del paesaggio (paesaggio collinare, paesaggio di pianura e di fondovalle)**
- aspetti di caratterizzazione architettonica e naturalistica (anche botanica) dei luoghi, specificati per i diversi tipi di intervento (costruzioni, infrastrutturazioni, riassetto idrogeologici, rimboschimenti, ecc.).

b) parametri di qualità:

- urbanistici (assi direttori, allineamenti, visuali prospettiche, elementi di progettazione ambientale, ecc.)
- edilizi (composizione planovolumetrica, tessitura delle superfici esterne, materiali e colori, sistemazione aree pertinenziali, ecc.).

Sono altresì subordinati ai disposti di cui al **D.Lgs. n.42/2004 e.s.m.i.** ed alle relative procedure autorizzative gli interventi da attuarsi in aree gravate da "usi civici" ai sensi della legge 16.6.1927 N. 1766 e regolamento approvato con R.D. 26.2.1928 N.332.

Per dette aree, anche ai sensi della Circolare 20/PRE della Regione Piemonte emessa il 30.12.1991, sono consentite opportune forme di mutamento di destinazione al fine di favorire modalità di utilizzo di pubblico interesse, oltre al mantenimento dell'attività agricola.

Art.60 Zone a vincolo idrogeologico.

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, come individuate ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267 e dell'art. 5 R.D. 13.2.1933 n. 215, con riferimento alle indicazioni cartografiche depositate presso il Corpo Forestale dello Stato competente per territorio, non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico.

Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del citato R.D. N.3267/1923, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G. per le singole categorie di aree, al rilascio di Autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale o del Sindaco, nei rispettivi limiti di competenza secondo i disposti della L.R. 45 del 09.8.1989 e successive Circolari esplicative.

Nelle aree soggette a dissesto o a pericolo di esondazione o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti, individuate dallo Studio Geologico di Variante e rappresentate cartograficamente nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", non sono ammesse in ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione, se non quelle di pubblica utilità finalizzate al consolidamento dei siti.

Si richiamano inoltre i disposti di cui all'art. 31 della L.R. 56/77, circa le opere di interesse pubblico nelle zone soggette a vincolo.

Si intendono altresì richiamati i disposti di :

- L.R. 9.8.1989 n. 45 “Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici”
 - Delib. G.R. 3.10.1989 n. 112-31886 “L.R. 45/89 - Definizione della documentazione (art. 7)”
 - Circolare P.G.R. 31.1.1990 n. 2/AGR “Circolare esplicativa sull'applicazione della L.R. 45/89”
 - Delib. G.R. 3.4.1990 n. 132 – 36709 “L.R. 45/89 - Linee telefoniche e impianti elettrici.”
- oltre a:
- Circolare P.G.R. 18.5.1990 n. 11/PRE “Circolare esplicativa sugli adempimenti in ordine all'applicazione del D.M. 11.3.1988”
 - Circolare P.G.R. 8.5. 1996 n. 7/LAP “Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici” con Nota Tecnica Esplicativa del dic. 1999

ed altre più recenti.

CAPO IX - DISCIPLINA SPECIFICA PER AREE ED EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO, STORICO ED AMBIENTALE.

Art.61 Norme e criteri generali di intervento.

Nelle aree comprese entro il perimetro dei centri storici (zone di tipo A), nonché di quelle assoggettate dal P.R.G. a tutela dei valori architettonici, storici ed ambientali (quali le zone di tipo B1, le zone agricole assoggettate ai vincoli di cui agli art. 58, 59 e 59.1 delle presenti Norme), gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, volti alla conservazione, recupero, migliore utilizzazione o riadeguamento del patrimonio esistente, nonché a nuove realizzazioni, si attuano secondo i criteri, i parametri e per le destinazioni d'uso definite dal P.R.G. per i singoli tipi di zona, nel rispetto –in ogni caso- dei criteri generali di cui ai successivi articoli del presente Capo IX.

Ogni richiesta di intervento deve essere corredata, oltre che dagli atti di cui **all' art. 7 del Regolamento Edilizio Comunale con le precisazioni di cui** all'art. 15 delle presenti Norme, da esaustiva documentazione e valutazione (anche grafica e fotografica) in ordine a elementi ambientali, naturali e costruiti, a riferimenti storici, ove ricorra il caso, a caratteri di definizione tipologico - strutturale dell'organismo e dei componenti architettonici.

L'analisi dovrà essere sufficientemente estesa, in relazione all'entità dell'intervento, ed approfondita, in relazione alla qualità degli immobili oggetto di intervento. Dovranno inoltre essere esplicitati i criteri e le linee di valutazione orientativi delle scelte progettuali, anche con proposizione, nei casi di significativo impatto, di soluzioni alternative di intervento che potranno essere valutate dalla Commissione Edilizia Comunale in sede autorizzativa o preliminare alla pratica autorizzativa stessa.

Resta facoltà della Amministrazione Comunale individuare, ai sensi e con le procedure di cui all'Art. 17 L.R. 56/77 come modificata da L.R. 29.07.1997 n. 41, eventuali comparti di aree ed immobili da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica o privata.

Inoltre, nelle aree di interesse storico (zone di tipo A), ove gli immobili non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, **il Responsabile del Servizio Urbanistico**, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare i suddetti inconvenienti.

E' subordinata al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali istituita ai sensi dell'art. 91 bis L.R. 56/77, la attuazione di interventi su aree ed immobili individuati dal P.R.G. di interesse storico-artistico, comportanti formazione di strumento urbanistico esecutivo o **ottenimento di titolo abilitativo per l' esecuzione delle opere**, in questo ultimo caso ove gli interventi non siano classificabili quali manutenzione straordinaria. La definizione degli immobili classificati dal P.R.G. quali beni di interesse storico-artistico, è contenuta nel successivo art. 67 delle presenti Norme.

Nei casi previsti dalla L.R. 3.4.1989 n.20, e comunque ove ricorra l'opportunità per immobili di documentata preesistenza storica (esistenza documentata nei catasti storici antecedenti al 1850), al fine di disporre i più opportuni provvedimenti per la tutela ed il riuso, i Comuni coadiuvano l'operato delle Commissioni Edilizie integrandole con un esperto eletto dal Consiglio Comunale, a norma della citata Legge 20/89.

Art.62 Beni soggetti a vincolo di tutela ai sensi della L. 1497/39, della L. 1089/39 e del D.Lgs. 2.01.2004 n.42 o sottoposti a vincolo dal P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale Comunale individua i monumenti isolati, i singoli edifici, i manufatti e le aree vincolati ai sensi della Legge 1/6/1939 n.1089 (Tutela delle cose di interesse artistico e storico) e della Legge 29/6/1939 n.1497 (Protezione delle bellezze naturali), riportandone gli elenchi **in calce al presente articolo**.

Sono altresì soggetti ai disposti di tutela, ancorché non compresi negli elenchi di notificazione e non individuati degli elaborati di P.R.G., i beni costituenti patrimonio storico, artistico, demo - etno - antropologico, archeologico, archivistico, librario, ecc., definiti dal **D.Lgs. 22.01.2004 n.42 e s.m.i.** Sono comprese fra le cose immobili sottoposte a tutela le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico e storico, gli affreschi, gli stemmi, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e altri ornamenti di edifici, oltre che i beni immobili e mobili di interesse artistico, storico, archeologico che

appartengono a Regioni, Provincie, Comuni, Enti pubblici e Persone giuridiche private senza fine di lucro.

Sono inoltre sottoposte a tutela quali beni paesaggistici, ai sensi della **Parte Terza** del citato **D.Lgs. n.42/2004 e.s.m.i.**:

- cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica, ville, giardini e parchi che si distinguano per la loro non comune bellezza, complessi di cose immobili aventi valore artistico e tradizionale, bellezze panoramiche e punti di vista o di belvedere, individuati quali cose di interesse pubblico dalle Regioni in appositi elenchi
- le parti di territorio di interesse paesaggistico di cui all' **art. 142** del **D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.**, che richiama i disposti del D.P.R. 616/1977 art. 82 e della Legge 431/1985, per i cui contenuti di merito e di procedura si rinvia anche ai precedenti articoli 58, 59 e 59 bis delle presenti Norme.

Gli interventi relativi ad edifici ed aree vincolati ai sensi delle citate Leggi e del D.Lgs. **22.01.2004 n.42 e s.m.i.** sono sottoposti alla preventiva approvazione dell' **Ente competente alla tutela del vincolo**, ai sensi e con le procedure di cui al **D.Lgs. stesso**, fatto salvo quanto disposto dallo stesso **D.Lgs. n.42 e s.m.i. all' art.149** in merito ad opere non soggette ad Autorizzazione e dalla L.R. 20/1989 in merito a: ambiti territoriali non sottoposti al vincolo di cui alla L. 431/85 (Art. 11 L. 20/89); interventi che non richiedono Autorizzazione regionale (Art.12); interventi la cui Autorizzazione è subdelegata ai Comuni (Art. 13 – 14).

Immobili vincolati ai sensi della Legge 1497/39 e della Legge 1089/39.

Non risultano sottoposti ai vincoli di cui alla Legge 29.6.1939 N.1497, notificati per via amministrativa, immobili (edifici o aree) appartenenti al territorio Comunale.

Ai sensi della Legge 1.6.1939 N.1089 e secondo le disposizioni di tutela di cui al **D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.**, risultano sottoposti a vincolo gli immobili di cui all'elenco seguente.

Detti immobili sono individuati nelle cartografie di P.R.G. in scala 1:2.000 ed 1:1.000.

Elenco immobili sottoposti a vincolo:

- Immobile denominato Seminario Vescovile Leone XIII e annesso Santuario del Sacro Cuore di Gesù, individuato al N.C.T. al F. 13 m. 486 – 488 – 489 – 491 - lett. E, come da Decreto M.BB.CC.AA. datato 18/07/1994.
L'immobile, nella parte principale intitolata al Papa Leone XIII, risale al 1892; il Santuario fu inaugurato nel 1896. La parte rivolta verso il Capoluogo di Stazzano ingloba i ruderi del Castello di Stazzano, rifatto alla fine del '400 presumibilmente sull'impianto di un forte – castello del quale la prima testimonianza certa risale agli anni 1155 – 1163, epoca in cui costituiva un feudo del Vescovo di Tortona. Al Castello è annessa Cappella intitolata alla Concezione della SS. Vergine Maria.
- Santuario di Monte Spineto ed Ospizio
- Chiesa parrocchiale di San Giorgio, nel Capoluogo
- Chiesa della SS. Trinità, già Oratorio Disciplinati, nel Capoluogo
- Cappella di S. Rocco, nel Capoluogo
- Chiesa parrocchiale in Fraz. Vargo, già Oratorio di S. Agostino
- Castello di Vargo e annessa Cappella (oratorio della SS. Annunziata)
- Chiesa in Fraz. Albarasca (Cattedra di San Pietro)
- Cappella di San Rocco, in Fraz. Albarasca.

Individuazione immobili classificati tra i beni culturali dal P.R.G.

Ai sensi dell'art.24, 1° comma, L.R. 56/77 e ai fini dell'applicazione del successivo art. 49, ultimo comma della stessa Legge e della L.R. N.20/89, sono definiti di interesse culturale e storico – artistico gli immobili seguenti:

- Villa Gardella, ubicata nel Capoluogo (Via Fossati)

Il P.R.G. richiede inoltre - ancorché, non individuati in cartografia ne' ricompresi nell'elenco di cui sopra - la conservazione di tutti gli elementi architettonici e storici isolati, quali fontane, edicole, cappelle e manufatti votivi, mulini ed altri manufatti di maggiore importanza documentanti la civiltà contadina locale nelle diverse espressioni residenziali e produttive.

A seguito di specifico ed analitico censimento, l'elenco di cui sopra può pertanto essere integrato con specifica deliberazione del Consiglio comunale che disporrà i più opportuni provvedimenti per la conservazione dei beni culturali ed ambientali, avvalendosi dell'operato della Commissione Edilizia

integrata con esperto a norma della citata L.R. 20/89 avente comprovata competenza nella tutela dei valori ambientali.

Art.63 Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente: prescrizioni specifiche di piano.

[testo ricollocato all'interno dell'art. 23 in Variante strutturale approv. 14.1.02]

Art.64 Elementi edilizi e materiali ammessi.

Oltre all'osservanza delle **prescrizioni costruttive e funzionali di cui al Titolo V del Regolamento Edilizio Comunale** e delle prescrizioni urbanistiche generali di cui Capo II delle presenti Norme, nonché di quelle specifiche per singola zona di P.R.G., tutti gli interventi edilizi ammessi in aree di interesse architettonico, storico, ambientale **in genere e paesaggistico in particolare** - fatta eccezione per gli interventi rigorosamente conservativi ove prescritti, per i quali dovranno essere opportunamente documentati elementi edilizi e materiali preesistenti - devono essere condotti utilizzando tecniche e materiali omogenei con quelli del contesto storico e ambientale, **con riferimento ove ricorra il caso ai Quadri normativi allegati al presente articolo.**

Soltanto per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture degli edifici, potranno essere utilizzati materiali e tecniche moderne, purché non in contrasto con l'ambito storico o documentario e non risultino a vista ad opere concluse.

E' fatto espresso divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, portali, soglie, affreschi, ecc.);
- di demolire elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano;
- di sostituire elementi strutturali e sovrastrutturali originari, se non per documentate necessità statiche o di compromissione.

Le trasformazioni assentibili per interventi non conservativi, in particolare quelle di riadeguamento architettonico, devono pertanto essere attuate con osservanza dei rapporti e prescrizioni architettoniche, nonché delle indicazioni concernenti l'impiego di tecniche e materiali, oltre che nel rispetto delle specificazioni compositive sinteticamente indicate nei Quadri normativi annessi al presente articolo, e più in generale con gli approfondimenti ed i criteri individuati e più ampiamente illustrati dagli studi preparatori della Variante di P.R.G. contenuti nella "Relazione indagini sul territorio".

Componenti	Rapporti e prescrizioni architettoniche	Materiali	Specificazioni compositive
<p>PARETI ESTERNE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • rapporti planovolumetrici e allineamenti uniformati il più possibile alle parti di fabbrica di origine storica non alterata • rapporti tra vuoti e pieni: non superiori ad 1/4 per singolo fronte • luci delle aperture di facciata: non superiori a quelle realizzate con uso di strutture di supporto tradizionali (architravi, piattabande); ammesse luci maggiori se protette da porticato o loggia • balconi ed eventuali pensiline di copertura: oggetto non superiore a cm. 100; lunghezza non superiore al doppio dell'apertura che vi da accesso; di norma sono escluse le balconate interessanti più aperture. 	<ul style="list-style-type: none"> • sistemi costruttivi tradizionali, di norma in muratura • componenti strutturali in cls non a vista • impiego di materiali lapidei per la finitura dei balconi • l'eventuale struttura in cls se sagomata sarà a motivo semplice tradizionale, in ogni caso intonacata 	<ul style="list-style-type: none"> • rispetto di assialità verticali e orizzontali • conformazione verticale delle bucaure (ammesse bucaure di forma quadrata) • rispetto della assialità balcone/apertura retrostante
<p>RIVESTIMENTI ESTERNI E TINTEGGIATURE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • elementi di valorizzazione delle facciate: superfici intonacate a tinteggio, zoccolature, riquadrature, davanzali e mensole, elementi in legno e metallici, eventuali apparati decorativi • prescritta la rimozione dei rivestimenti non originali o non conformi all'ambiente circostante • prescritto il recupero di targhe, lapidi, immagini votive e quanto altro costituente documentazione storica dell'edificio • prescritta la tinteggiatura delle facciate intonacate, con tecniche tradizionali; ammesse coloritura a fresco o intonaci colorati in pasta • non ammesse variazioni di colore o tinteggiature parziali che pregiudichino l'unità formale delle facciate: la coloritura policroma è consentita per edifici con elementi architettonici o decorativi 	<ul style="list-style-type: none"> • intonaci tradizionali locali: di norma a grana media e fine, finitura a frattazzo, preferibilmente con malte di calce e sabbia, o con materiali sintetici non plastici • zoccolature, riquadrature, davanzali: materiali lapidei non lucidati mattoni facciavista se preesistenti intonaco materiali non ammessi: rivestimenti a superficie lucida piastrelle ceramiche klinker lastre metalliche • coloriture con caratteristiche di semitrasparenza del colore • tinte chiare assimilabili alle tonalità delle terre locali (gialli, ocra, rossi) tinte dell'entroterra ligure uniformate alla tradizione coloristica prenovocentesca 	<ul style="list-style-type: none"> • ove presenti, il limite di altezza delle zoccolature sarà dettato dagli elementi di riferimento esistenti (cornici, finestre a piano terra, ecc.): in ogni caso l'altezza della zoccolatura non dovrà di norma essere superiore a cm. 120 • il colore della tinteggiatura dovrà essere individuato e campionato preferibilmente tra le tonalità indicate nell'abaco cromatico del capitolo 4.2 par. A) della "Relazione indagini sul territorio", con i criteri di scelta ivi illustrati, in riferimento alla coloritura originaria documentata e al ritmo dei cromatismi dell'ambiente circostante

Componenti	Rapporti e prescrizioni architettoniche	Materiali	Specificazioni compositive
SERRAMENTI	<ul style="list-style-type: none"> • luci, tipologie e caratteristiche formali, in caso di sostituzione, dovranno essere conformi ai modelli della tradizione locale prenovocentesca, compresi i portoni di accesso agli edifici ed alle aree di pertinenza • i serramenti in genere devono differenziarsi nel colore dagli intonaci 	<ul style="list-style-type: none"> • portoni e portoncini, con pannellature di finitura lignea, di norma a una o due partite • finestre o porte – finestre: in legno o in alluminio verniciato, di norma nei toni dei marroni o bianche; ammessi per particolari necessità serramenti in ferro purchè verniciati • sistemi di oscuramento: a imposta, in legno o alluminio verniciato nei colori tradizionali (verdi, marroni); ammessi i legni a vista se scuri o mordenzati • inferriate di protezione e ringhiere: in materiali ferrosi (ferro, ghisa); colori: di norma toni dei verdi e dei marroni, senza esclusione delle tinte neutre (bianco, nero) • soglie e davanzali: in pietra non lucidata, mattoni, cotto, intonaco; non ammessi in cls a vista, piastrellature, fodere in legno 	<ul style="list-style-type: none"> • verniciature da individuare e campionare preferibilmente tra le tonalità indicate nell'abaco cromatico del capitolo 4.2 par. A) della "Relazione indagini sul territorio" • consigliate imposte ripiegabili all'interno della muratura per aperture con cornici di valore decorativo • disegno e forme lineari, secondo gli esempi della tradizione locale
COPERTURE	<ul style="list-style-type: none"> • di norma a più falde inclinate raccordate da colmi regolari: non sono ammessi raccordi di falde realizzate con porzioni di muratura: ammesse coperture piane per fabbricati accessori se sistemati a terrazzo praticabile • pendenza variabile in relazione ai manti di copertura, non superiore al 50% • sporgenze non superiori a cm. 80 dai fili di facciata • abbaini: rispetto di assialità verticali dettate dalle partiture delle bucaure di facciata • lucernari: dimensioni non superiori a mq. 0,4; sono escluse finestre inclinate in falda • terrazzi in falda: ammessi sui retri degli edifici e in ogni caso in posizione non visibile dalle vie pubbliche circostanti • comignoli: altezza non superiore a cm. 150 dal colmo 	<ul style="list-style-type: none"> • manto di copertura: coppi o tegole tipo coppo tegole o lastre composte con finitura superficiale in rame (limitatamente ad edifici non assoggettati ad interventi di risanamento conservativo o restauro) escluse tegole piane e lastre di copertura in genere • colori: gamma dei rossi e dei gialli • finiture delle sporgenze di falda: passafuori in legno sagomato sagomatura semplice ad intonaco esclusi cornicioni in cemento a vista • murature: finitura in intonaco con colori di facciata • muratura intonacata con copertine nei materiali consentiti per soglie e davanzali • materiali tradizionali (mattoni facciavista, muratura intonacata) 	<ul style="list-style-type: none"> • forme tradizionali e lineari: escluse forme triangolari, rettangolari o figure irregolari • arretramento dal filo di facciata non inferiore a cm. 150 • forme tradizionali e lineari: escluse forme a cilindro, a tortiglione e similari

Componenti	Rapporti e prescrizioni architettoniche	Materiali	Specificazioni compositive
VETRINE	<ul style="list-style-type: none"> • aperture di piano terra per attività non residenziali: sviluppo lineare non superiore ai 3/5 del fronte interessato • insegne: pannello, interno o sopra il foro - vetrina <p>pannello lato vetrina a bandiera solo in caso di esercizi di pubblica utilità (farmacie, hotel, ristoranti, ecc.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • impiego di materiali lapidei per cornici e soglie, con risvolti su facciata di larghezza non superiore alla profondità delle spalle di bucatura • materiali per il supporto: metalli verniciati • materiali per gli elementi appesi: legno, metallo verniciato, vetro, plexiglass trasparente 	<ul style="list-style-type: none"> • allineamento con bucatore superiori di facciata o composizione ritmata rispetto alle stesse • limiti di altezza: cm. 90/100 a partire dalle cornici di riquadratura fino agli elementi di riferimento (marcapiani, motivi decorativi, ecc.), con distacco di cm. 100/150 dal filo inferiore delle finestre di primo piano • larghezza non superiore al filo esterno della cornice di riquadratura; nel caso di bucatore di vetrina ad arco, ammessa insegna interna alla bucatura o laterale, non ammessa insegna superiore • altezza da terra non inferiore a ml. 2,50 limite superiore max: cm. 10 al di sotto del bordo inferiore delle finestre del piano primo o del marcapiano limite inferiore max: cm. 10 dal filo superiore del foro - vetrina
MANUFATTI ESTERNI	<ul style="list-style-type: none"> • porticati 	<ul style="list-style-type: none"> • struttura portante: muratura tradizionale intonacata o in mattoni facciavista, ammesso c.a. intonacato • zoccolatura: in pietra, mattone facciavista, intonaco • copertura: materiali utilizzati per la copertura del corpo di fabbrica principale 	<ul style="list-style-type: none"> • forme tradizionali e regolari; in ogni caso esclusi elementi strutturali formalmente non appartenenti alla tradizione locale (colonne, capitelli, ecc.); esclusi archi a tutto sesto o a sesto acuto
RECINZIONI	<ul style="list-style-type: none"> • non ammesse recinzioni e cancellate metalliche costituite da reti elettrosaldate o pannellature in profilati industriali piatti o sagomati; ammesse in muratura piena, h. max cm. 220 dai piani stradali frontistanti, salvo maggiori altezze preesistenti, ovvero parti piene in muratura, h. max. cm 80, sormontate da recinzione metallica 	<ul style="list-style-type: none"> • muratura: di norma intonacata e tinteggiata; ammesso l'uso dei mattoni facciavista o di rivestimenti lapidei, secondo Norme di Regolamento Edilizio • elementi metallici: metalli verniciati; escluso alluminio anodizzato • colori: muratura: colori consigliati per le facciate • elementi metallici: colori consigliati per inferriate di protezione e ringhiere 	<ul style="list-style-type: none"> • elementi metallici: costituiti da bacchette a sezione quadra o tonda e correnti di collegamento, con disegno e forme lineari, secondo gli esempi della tradizione locale prenovocentesca

Art.65 Aree libere: interventi ammessi e prescrizioni .

Nelle aree libere, nei giardini, nelle corti, sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione e ripristino delle sistemazioni e degli impianti preesistenti, ovvero al loro riadeguamento funzionale ed ambientale, secondo le specifiche prescrizioni di zona. L'attuazione degli interventi di trasformazione previsti dal P.R.G. e di tipo superiore alla manutenzione straordinaria è coordinata al contestuale riadeguamento ambientale delle aree di pertinenza, con rimozione o trasformazione di manufatti derivanti da addizioni utilitarie contrastanti con le caratteristiche storico – documentarie del tessuto edilizio.

Sono assentibili altresì gli interventi edilizi necessari alla sistemazione dei terreni, alla formazione di pavimentazioni e percorsi pedonali, all'arredo degli spazi privati e dotazione di autorimesse o spazi di sosta veicolare. In particolare, le pavimentazioni esterne dovranno essere in pietra o elementi componibili di materiale anche cementizio, purché nei tipi proposti per i centri storici; è ammesso l'uso di elementi in cotto, sono per contro esclusi manti bituminosi.

Sono consentite le opere utili alla pratica delle coltivazioni floricole ed alla formazione del verde residenziale.

E' fatto divieto di taglio di alberature che abbiano particolare valore ambientale.

E' prescritto il mantenimento o il ripristino di manufatti che caratterizzano il contesto ambientale (muretti in pietra, lavatoi, fontane, panche, pergolati, ecc.), nonché dei porticati o passaggi gravati da servitù di uso pubblico, che devono essere ripristinati e mantenuti a cura e spese del proprietario.

Nelle aree private di pertinenza degli immobili classificati di interesse storico e/o ambientale, è fatto divieto di installare, sui fronti prospicienti spazi di uso pubblico, manufatti accessori quali serre, legnaie, ricoveri per animali, precari in genere.

Si richiamano altresì i disposti di cui all'art. 32 delle presenti Norme.

Art.66 Immobili vincolati ai sensi della Legge 1497/39 e della Legge 1089/39.

[testo ricollocato all'interno dell'art. 62]

Art.67 Individuazione immobili classificati tra i beni culturali dal P.R.G.

[testo ricollocato all'interno dell'art. 62]

CAPO X - NORME PARTICOLARI .

Art.68 Aree di parcheggio, autorimesse e box, accessi veicolari.

Il P.R.G. prevede la realizzazione delle aree di parcheggio pubbliche e d'uso pubblico costituenti standard urbanistico a norma dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. :

- nelle zone classificate quali aree per servizi pubblici;
- nelle zone individuate per la viabilità all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate, nei casi in cui i sedimi stradali esistenti e/o in progetto ne consentano l'attuazione;
- nelle aree di completamento o di nuovo impianto, per le diverse destinazioni d'uso ammesse e nelle quantità prescritte dallo Strumento Urbanistico Generale o dagli Strumenti Esecutivi o dalle Convenzioni Urbanistiche;
- all'interno dei centri storici, anche in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purché non pregiudichino le aree sovrastanti e siano in ogni caso rispettati i disposti di cui al Capo IX delle presenti Norme.

L'esecuzione di interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia (tipo "d2" e "d3", come definiti all'art. 20 delle presenti Norme), per le destinazioni d'uso residenziale o terziaria è subordinata inoltre alla disponibilità di superfici destinate a parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di volume edificato e ciò in ogni caso, indipendentemente dall'obbligo di reperimento delle aree per parcheggio pubblico costituenti standard urbanistico.

Per attività industriali, artigianali o di deposito, la disponibilità minima di aree destinate a parcheggi privati è fissata in mq. 0,33 per mq. di superficie utile lorda.

Per gli interventi ricadenti nelle aree di interesse storico (categoria A) ove il concessionario non disponga anche in ambiti limitrofi di superfici utilizzabili per la sosta privata, la corrispondente quantità dovrà essere monetizzata, secondo gli importi e le modalità stabilite con Deliberazione consigliare, al fine della attuazione di interventi sostitutivi da parte dell'Amministrazione comunale.

La costruzione di autorimesse private nelle aree asservite ad edifici in ogni parte del territorio comunale e fatte salve altre prescrizioni delle presenti Norme con particolare riguardo per le aree di interesse storico, è ammessa (ed esclusa dal calcolo di superficie utile lorda o volumetria), nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- a) fuori terra, se esterne al perimetro dell'edificio con altezza alla gronda non superiore a ml. **2,50**, al colmo non superiore a ml. 3,50, in misura non superiore a mq. 40 per ogni unità alloggio a destinazione residenziale, o in base alle necessità documentate per altre destinazioni;
- b) interrate totalmente o parzialmente, entro il perimetro dell'edificio o in aderenza allo stesso; nel secondo caso con estradosso del solaio di copertura a quota non superiore a cm. 80 dal piano di campagna o dal terreno sistemato.

Nei casi di cui al punto b), per le parti esterne alla sagoma dell'edificio principale, è d'obbligo la sistemazione del solaio di copertura con letto di humus naturale a prato o inghiaiaitura o pavimentazione esterna accessibile con continuità dalle restanti aree libere.

La superficie utile lorda delle autorimesse (fuori terra e interrate) da realizzare esternamente alla sagoma dell'edificio principale non potrà comunque essere superiore al 50% della superficie coperta dal fabbricato stesso.

Dotazioni maggiori di superficie utile o interventi non direttamente attribuibili all'uso di unità immobiliari edificate o edificande sull'area di pertinenza, sono ammesse alle seguenti condizioni: a) maggior quantità sia ricompresa nel calcolo della s.u.l. o del volume; b) in caso di autorimesse collettive, si dia luogo a convenzione con cui sono definite le condizioni d'uso, i prezzi di cessione e/o di locazione concordati con il Comune, o in alternativa l'asservimento ad uso pubblico di una quota non inferiore al 30% della superficie utile complessiva.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a confine, nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile, con i seguenti limiti e prescrizioni:

- siano fatte salve le diverse disposizioni di P.R.G in merito ad arretramenti e fasce di rispetto;
- per costruzioni in contiguità a sedimi stradali pubblici o di interesse pubblico, da realizzarsi esclusivamente interrate totalmente o parzialmente, ove sia documentata l'impossibilità di provvedere altrimenti per ragioni morfologiche del territorio, e da autorizzarsi subordinatamente ad atto di impegno alla rimozione del manufatto a cura e spese degli aventi titolo e senza indennizzo in caso di ampliamento del sedime stradale; fatte salve eventuali altre Autorizzazioni

- di Enti competenti, nonché le limitazioni o prescrizioni atte a garantire l'immissione veicolare diretta sui pubblici sedimi ;
- per costruzioni fuori terra su confini privati, sia rispettato il limite del 20% dello sviluppo del confine fra le proprietà contigue, indipendentemente dalla linearità del confine stesso, salvo diversi accordi fra gli aventi titolo da stabilirsi con atto di assenso da trascrivere a norma di legge.

Il Comune con Deliberazione consiliare può concedere per un periodo definito, comunque non superiore a 50 anni, l'esecuzione di autorimesse interraste, singole o collettive, in aree vincolate dal P.R.G. alla formazione di parcheggi alle seguenti condizioni:

- a) che la quota di estradosso del solaio di copertura della autorimessa risulti complanare con la banchina laterale alla strada di accesso, sia ad essa collegata da apposito scivolo di transito e sia sistemata a verde o parcheggio pubblico la superficie risultante;
- b) che la discesa della rampa di accesso dell'autorimessa non interferisca con la sezione stradale, ivi compreso il marciapiede laterale;
- c) che il solaio di copertura e la struttura portante in genere dei locali realizzati sia calcolato e collaudato conformemente alle norme vigenti in materia di strutture in cls armato, da tecnico a ciò abilitato e che venga depositato in Comune il certificato di collaudo emesso a norma di legge;
- d) che l'eventuale sovrastante parcheggio pubblico venga compiutamente realizzato a cura e spese del concessionario e corredato della segnaletica stradale verticale ed al suolo disposta dall'Ufficio tecnico comunale ;
- e) che il concessionario si obblighi a cedere a titolo gratuito alla Amministrazione comunale le opere realizzate nel sottosuolo allo scadere del termine di concessione;
- f) che sia stipulata una convenzione con atto pubblico, con la quale vengano disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario in riferimento agli obblighi elencati alle lettere precedenti e le sanzioni per la loro inosservanza nonché il periodo di validità della concessione.

In tutte le parti del territorio comunale, gli accessi veicolari alle aree di parcheggio, alle autorimesse e box ed in genere all'area di pertinenza degli edifici da sedimi stradali pubblici o di interesse pubblico, fatte salve più restrittive disposizioni puntuali in merito ed arretramenti e fasce di rispetto, dovranno **rispettare la distanza minima prescritta all' Art. 47 del Regolamento Edilizio Comunale, oltre che gli altri disposti dello stesso articolo di R.E.**

In ogni caso, le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici dovranno essere rispondenti alle caratteristiche indicate dall'Art. 51 del Regolamento Edilizio **comunale**.

[comma stralciato]

Non si dà luogo all'obbligo di **rispetto della distanza minima di cui all' Art. 47 del Regolamento Edilizio comunale, nel caso di obiettiva documentata impossibilità costruttiva o di evidenti compromissioni all'uso degli spazi di pertinenza, a condizione che** gli accessi veicolari siano chiusi da cancelli o portoni dotati di automatismo di comando a distanza. **Analogamente non si dà luogo all'obbligo di rispetto della distanza minima nei casi di immissioni su strade senza sbocco o comunque con traffico limitato, subordinatamente alla acquisizione di specifico parere degli Uffici Tecnici comunali competenti.**

Art.69 Recinzioni e pertinenze.

In tutte le aree del territorio comunale, fatte salve limitazioni o vincoli di cui al Capo VIII (Aree inedificabili) e al Capo IX (Disciplina specifica per aree ed edifici di interesse storico), nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile, è ammessa la costruzione di recinzioni e pertinenze che non creino volumi chiusi comunque agibili (quali piscine, campi da tennis, tettoie aperte su almeno tre lati e aventi carattere temporaneo, forni per uso domestico, ecc.).

La formazione di manufatti aventi carattere di pertinenza in volume chiuso agibile (quali depositi, locali di servizio , ecc.) **non destinato ad autorimessa privata – per la quale valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 68** - è ammessa, con le limitazioni e specificazioni di cui al comma precedente, anche in eccedenza ai rapporti di utilizzazione stabiliti per le singole categorie di aree, alle seguenti condizioni:

- a) per lotti edificati privi di dette pertinenze, fino alla concorrenza massima di mq. 25 di superficie utile lorda, con altezza max. alla gronda non superiore a m. 2,50 e nel limite di copertura assegnato ad ogni singola categoria di aree; i manufatti possono essere realizzati anche

- interrati totalmente o parzialmente, in tal caso la parte emergente dal terreno sistemato non dovrà eccedere gli 80 cm. e la copertura sarà sistemata a lastrico solare praticabile
- b) nel rispetto delle distanze minime di cui all'art. 19 delle presenti Norme, nonché delle disposizioni generali del Codice Civile.

In particolare per quanto riguarda le aree destinate ad attività agricola, i manufatti di cui ai commi precedenti saranno consentiti limitatamente alle aree a diretto servizio della funzione abitativa, nella quantità precisata all'art. 40, delle presenti Norme ove configurino volumi chiusi agibili.

Per la realizzazione delle recinzioni, **si intendono richiamati i disposti di Regolamento Edilizio comunale (Art. 52).**

[commi stralciati]

Art.70 Dotazione di servizi igienici.

In tutte le aree del territorio comunale, indipendentemente dalle norme di zona, al fine di migliorare la qualità abitativa degli edifici, potranno sempre essere realizzati i servizi igienici mancanti nella misura di un servizio completo di bagno o doccia per abitazione .

Tale realizzazione, ad eccezione degli edifici per i quali sono ammessi unicamente interventi di restauro conservativo, potrà avvenire anche attraverso un modesto ampliamento dell'edificio esistente, non superiore a mq. 10 di superficie utile lorda.

Detta possibilità di ampliamento e' consentita una sola volta.

Art.71 Ampliamento di edifici esistenti. Verande.

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti Norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima dei nuovi filari di fabbricazione dai confini e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni all'art. 19 delle presenti Norme.
- b) Nel caso di sopraelevazione, ove la distanza fra gli edifici esistenti risulti inferiore a ml. 10, la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti.

Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari.

- c) Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti ammessi dalle presenti Norme e contrastanti con il rispetto del rapporto di copertura, potrà essere derogato il numero dei piani stabilito per singola zona, con formazione di ulteriore piano mansardato, da attuarsi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive locali, con particolare osservanza dei disposti di cui all'Art. 64 delle presenti Norme.

Detta possibilità è applicabile ad esclusione delle aree classificate quali centri storici (zone di tipo A).

Verande: è ammesso il tamponamento, con sistemi di chiusura aventi le caratteristiche di serramento, di logge e terrazze anche scoperte purché legittime o condonate, come risultanti alla data di adozione della presente Variante di P.R.G. Nel caso di manufatti più propriamente qualificabili come balconi, l'intervento è ammesso sui fronti interni o comunque non prospettanti sulla viabilità pubblica. Dette possibilità si intendono applicabili anche all'interno delle aree di tipo A (centri storici) con esclusione degli immobili individuati nelle classi di intervento 1 – 2 – 3 dell' art. 23 delle presenti Norme.

La realizzazione di verande è disciplinata dall' Art. 58 del Regolamento Edilizio comunale.

[commi stralciati]

Art.72 Adeguamenti di quota degli edifici. Sottotetti.

In tutte le aree del territorio comunale, indipendentemente dalle norme di zona e con la sola eccezione degli edifici per i quali sono ammessi unicamente interventi di restauro conservativo, potranno sempre essere realizzati interventi di modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, strettamente finalizzati all'adeguamento delle altezze minime fra pavimento e soffitto nei vani abitabili.

Sono altresì ammessi, con le limitazioni di cui al comma precedente e unicamente per documentate esigenze di consolidamento statico, modesti adeguamenti di quota comunque non superiori a cm. 50.

Sottotetti: si richiamano le disposizioni della L.R. 6/8/1998 n. 21 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti" ed i contenuti esplicativi della Circolare P.G.R. 25/1/1999 n. 1/PET, applicabili ai sottotetti esistenti e legittimamente realizzati alla data del 12/8/1998, il cui recupero è assentito in deroga alla normativa prevista dal P.R.G., fatte salve le disposizioni di legge vigenti ed in particolare di Codice Civile.

Più in generale, ai fini della ammissibilità di locali di sottotetto non "abitabili" né "agibili" e conseguentemente utilizzabili esclusivamente per "locali di sgombero" e non conteggiati nel volume urbanistico, si assumono **le definizioni di cui all' Art. 18, comma 3 del Regolamento Edilizio comunale.**

[comma stralciato]

Per gli edifici esistenti, ove gli spazi di sottotetto presentino caratteristiche **funzionali e** dimensionali non rientranti nei parametri **indicati all'art. 18, comma 3 del Regolamento Edilizio comunale ai fini dell' esclusione dal calcolo della superficie utile lorda**, gli stessi dovranno essere considerati e conteggiati in operazioni di verifica della volumetria assentibile sul lotto e se necessario assoggettati a **titolo abilitativo per recupero o** modifica di destinazione d'uso.

CAPO XI. NORME FINALI

Art.73 Regolamento edilizio comunale.

Le presenti Norme di attuazione di P.R.G. sono integrate dalle disposizioni generali e particolari del nuovo Regolamento Edilizio Comunale, formato in adeguamento ai disposti della L.R. 08.07.1999 n.19 in conformità al Regolamento tipo approvato dalla Regione Piemonte.

Si precisa che in caso di controversa interpretazione di definizioni di parametri ed indici edilizi ed urbanistici, nonché di norme di inserimento ambientale e requisiti delle costruzioni, si riterranno prevalenti quelle contenute nei Titoli III e IV del Regolamento Edilizio Comunale.

Art.74 Requisiti di usabilità.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita dalle vigenti norme igienico – sanitarie in metri 2,70, mentre nei corridoi e nei disimpegni è stabilita in metri 2,40.

Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si preveda la modifica delle quote d'imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima non inferiore a quella preesistente.

Per quanto concerne il rispetto dei requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione, ivi compresi limiti minimi di superficie per singoli locali, si intendono richiamati i disposti di cui al Decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975, nonché di altre disposizioni di Legge e di quanto prescritto **dal Regolamento Edilizio Comunale**.

Per quanto concerne il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dei locali industriali e commerciali, ivi compresi limiti minimi di altezza, cubatura e superficie, si rinvia al D.P.R. 19.3.1956 N.303 (Norme generali per l'igiene del lavoro) ed altre più recenti disposizioni.

In ogni caso, **le documentazioni tecniche ed amministrative predisposte per il conseguimento dei titoli abilitativi relativi** ad insediamenti industriali ed attività produttive **in genere**, in particolare secondo quanto previsto all'art.48, comma 4°, L.R. 56/77, debbono essere preventivamente sottoposte dall'interessato all'Unità Sanitaria Locale competente, affinché provveda alle opportune verifiche di compatibilità.

Art.75 Comparti di intervento.

In sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ai sensi dell'art. 46 L.R.56/77.

Art.76 Norme in contrasto .

Nel caso di norme in contrasto o di controversa interpretazione delle presenti Norme di Attuazione del P.R.G., si intendono applicabili i disposti normativi maggiormente rispondenti alla legislazione nazionale e regionale in vigore.

Art.77 Deroghe.

A norma dell'art. 16 della Legge 765/67 e successive modificazioni ed in relazione a quanto precisato nelle Circolari Min. LL.PP. n. 518 del 1.3.1963 e n. 3210/67, sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e sempre con osservanza dell'art. 3 L. 21.12.1955 n. 1357. L'autorizzazione può essere accordata dal **Responsabile del Servizio Urbanistico**, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei seguenti casi: distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, profondità fasce di rispetto, altezze e numero di piani delle costruzioni, tipologie edilizie. Non sono autorizzabili a mezzo di deroghe le previsioni di Piano relative alle destinazioni di zona.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga, previsti dall'articolo 3 della legge 21 Dicembre 1955, N. 1357, ai sensi dell'articolo 16 della Legge 6 Agosto 1967, N. 765: "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 Agosto 1942, N.1150", previa acquisizione di nulla osta regionale nonché della Sovrintendenza ai monumenti o di altri Enti territorialmente competenti, secondo le procedure di cui alla Circolare 25.2.1970 N.25/M del Minist.ro LL.PP. ed altre Circolari ministeriali circa l'esercizio dei poteri di deroga.

Art. 78 Installazione di impianti per teleradiocomunicazioni.

Ai sensi delle disposizioni di cui al D.Lgs. 112/1998, Legge 36/2001, D.Lgs. 259/2003 e L.R. n. 19 del 3.8.2004 (Art. 7) e successiva Direttiva tecnica regionale in materia di localizzazione degli impianti radioelettrici, i comuni provvedono a:

- a) Definire specifici tracciati per la localizzazione degli elettrodotti, sentite le Province e nel rispetto dei criteri regionali e dei parametri tecnici fissati dalle norme statali vigenti
- b) Individuare i siti degli impianti per radiodiffusione, nel rispetto dei criteri generali regionali di cui alla L.R. 19/2004
- c) Adottare il regolamento comunale di cui all' art. 8, comma 6, della legge 36/2001, secondo le procedure indicate all' Art. 7 della L.R. 19/2004.

Art. 79 Modificazioni del Piano Regolatore non costituenti Varianti del Piano.

A norma dell'Art. 17 L.R. 56/77 come modificato dalla L.R. 29/07/1997 n. 41, non costituiscono Varianti al P.R.G. le determinazioni e modificazioni elencate all'8° comma dello stesso Art. 17. Dette modificazioni sono assunte dal Comune con le procedure di cui al successivo 9° comma dell'Art. 17.

Art. 80 Variante semplificata al piano urbanistico.

A norma del D.P.R. 8.6.2001 n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", Art. 10, per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità non previste dal piano urbanistico generale, il vincolo preordinato all' esproprio può essere disposto su richiesta dell' interessato ai sensi della legge 241/1990, ovvero su iniziativa dell' amministrazione competente all' approvazione del progetto mediante conferenza di servizi o accordo di programma o altro atto, con ricorso a "*variante semplificata*" al piano urbanistico, da realizzare secondo modalità e procedure di cui all' Art. 19 dello stesso D.P.R.