

**UNIONE DI COMUNI
COMUNITA' COLLINARE DEL GAVI**

**COMUNE DI TASSAROLO
VARIANTE PARZIALE N. 1 AL
PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 5 L.R. 56/77 e s.m.l.

P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 55-38639 del 13.11.1984
Variante specifica approvata con D.G.R. n. 76-7097 del 17.06.1991
Variante approvata con D.G.R. n. 70-23230 del 01.03.1993
Variante anno 1998 approvata con D.G.R. n. 19-3737 del 06.08.2001
Variante strutturale al P.R.G.C. ANNO 2008 approvata con D.C.C.
n. 10 del 09.06.2012

Adottata con delibera n. 05 del 28.03.2014
Depositata presso la Segreteria dell'Unione Collinare
Pubblicata per estratto all'albo pretorio per 30 giorni
consecutivi a partire dal
Approvata con delibera n. 08 del 23.05.2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data

IL TECNICO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO

THE UNIVERSITY OF MICHIGAN
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF MICHIGAN
LIBRARY
ANN ARBOR, MICHIGAN
48106-1000

UNIVERSITY OF MICHIGAN LIBRARY

N.B.

Le modifiche introdotte a seguito della variante parziale n. 1 ai sensi dell'art. 17, comma 5° della L.R. n. 56/77 e s.m.i. sono evidenziate in **grassetto** (pagg. 11-47-48-50-51-52-60-61)

INDICE

TITOLO I	-	DISPOSIZIONI GENERALI PREMESSA	pag.	6
CAPO I	-	DISPOSIZIONI GENERALI		
Art. 1	-	Applicazioni del P.R.G.C..	pag.	6
Art. 2	-	Sistemazione urbanistica.	pag.	6
Art. 3	-	Attività in corso e permesso di costruire a tempo determinato	pag.	7
Art. 4	-	Documenti costitutivi del P.R.G.C. e delle successive varianti.	pag.	7
TITOLO II	-	ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.		
CAPO I	-	STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI		
Art. 5	-	Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C..	pag.	12
Art. 6	-	Strumenti urbanistici esecutivi.	pag.	12
Art. 7	-	Permesso di costruire (P.d.C.) e segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).	pag.	13
Art. 8	-	Condizioni per il rilascio di permesso di costruire.	pag.	16
Art. 9	-	Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) e/o Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).	pag.	17
Art. 10	-	Convenzioni edilizie.	pag.	18
Art. 11	-	Autorizzazione alla agibilità.	pag.	19
CAPO II	-	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Art. 12	-	Elementi dimensionali – definizione.	pag.	20
Art. 13	-	Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici	pag.	20
Art. 14	-	Capacità insediativa	pag.	21
Art. 15	-	Opere di urbanizzazione	pag.	21
TITOLO III	-	CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO. PREMESSA	pag.	23
CAPO I	-	DEFINIZIONI – ZONE DI INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO – CONSIDERAZIONI GENERALI		
Art. 16	-	Classi e sottoclassi di destinazione d'uso – Destinazioni d'uso: norme generali.	pag.	23
Art. 17	-	Zone di insediamento di attività commerciali al dettaglio.	pag.	26
Art. 18	-	Destinazioni d'uso proprie, ammesse, escluse.	pag.	28

CAPO II	-	ZONE PER SERVIZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE	
Art. 19	-	Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto (F1).	pag. 29
Art. 20	-	Aree per servizi pubblici e attrezzature collettive (F2).	pag. 30
Art. 21	-	Aree speciali di interesse pubblico (F3).	pag. 32
CAPO III	-	AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	
Art. 22	-	Aree residenziali, destinazioni d'uso generali.	pag. 34
Art. 23	-	Disciplina per il nucleo di antica formazione: Aree residenziali del centro storico.	pag. 35
Art. 23.1	-	Tessuto urbano di antica formazione avente carattere storico/artistico (A1).	pag. 35
Art. 23.2	-	Insedamenti urbani, aree ed edifici, aventi carattere ambientale e documentario (A2) e Insediamenti urbani aventi carattere ambientale e documentario con capacità edificatoria (A3).	pag. 38
Art. 24	-	Aree residenziali di completamento sature o pressoché totalmente edificate (B1).	pag. 39
Art. 24.1	-	Aree residenziali di completamento edificate in parte (B2) e aree residenziali di completamento libere da edificazioni (B3).	pag. 42
Art. 25	-	Aree residenziali di espansione edificate in parte (C1).	pag. 43
Art. 26	-	Aree residenziali di espansione a Piano Esecutivo Convenzionato (C2).	pag. 43
CAPO IV	-	AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE (D)	
Art. 27	-	Aree ed impianti produttivi esistenti confermati (D1).	pag. 45
Art. 27.1	-	Norme speciali per costruzioni artigianali esistenti.	pag. 45
CAPO V	-	AREE A DESTINAZIONE SPECIALE: AREE ATTREZZATE (G)	
Art. 28	-	Aree ed edifici turistico-ricettivi interni al centro storico (G1).	pag. 47
Art. 29	-	Aree ed edifici turistico-ricettivi finalizzati alla valorizzazione dell'ambiente agricolo (G2).	pag. 47
Art. 30	-	Aree per impianti privati finalizzati al gioco del golf (G3).	pag. 48
CAPO VI	-	AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE – AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO.	
Art. 31	-	Aree destinate ad uso agricolo (E).	pag. 58
Art. 32	-	Aree di rispetto (H).	pag. 65

TITOLO IV - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO.

CAPO I - TIPI DI INTERVENTO

Art. 33	-	Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.	pag. 69
Art. 34	-	Norme particolari per le aree e gli edifici di interesse storico/artistico, ambientale e documentario.	pag. 69
Art. 35	-	Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.	pag. 70
Art. 36	-	Manutenzione ordinaria.	pag. 71
Art. 37	-	Manutenzione straordinaria.	pag. 72
Art. 38	-	Restauro e risanamento conservativo.	pag. 73
Art. 39	-	Restauro con vincolo specifico di P.R.G.C. o restauro conservativo.	pag. 73
Art. 40	-	Risanamento conservativo.	pag. 74
Art. 41	-	Ristrutturazione edilizia.	pag. 76
Art. 42	-	Ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale.	pag. 76
Art. 43	-	Interventi di ristrutturazione urbanistica	pag. 77
Art. 44	-	Interventi di completamento.	pag. 77
Art. 45	-	Interventi di nuovo impianto.	pag. 77
Art. 46	-	Interventi edilizi di nuova costruzione.	pag. 78
Art. 47	-	Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto.	pag. 79
Art. 48	-	Ampliamento di edifici esistenti.	pag. 79
Art. 49	-	Autorimesse.	pag. 79
Art. 50	-	Aree di parcheggio privato.	pag. 80
Art. 51	-	Pertinenze.	pag. 81

CAPO II - VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 52	-	Vincolo idrogeologico.	pag. 82
Art. 53	-	Vincolo ambientale di arretramento.	pag. 82
Art. 54	-	Richiamo di norme vigenti.	pag. 82
Art. 55	-	Ulteriori prescrizioni di tutela.	pag. 82
Art. 56	-	Autorizzazione all'insediamento commerciale.	pag. 82
Art. 57	-	Opere in aree attigue a strade provinciali statali.	pag. 82
Art. 58	-	Accessi controllati.	pag. 83
Art. 59	-	Aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e dell'art. 49, ultimo comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.	pag. 83
Art. 60	-	Aree soggette a tutela ambientale – Legge 431/85.	pag. 83
Art. 61	-	Ingressi urbani.	pag. 84
Art. 62	-	Margine della configurazione urbana.	pag. 84
Art. 63	-	Edifici strategici ed opere infrastrutturali a funzionalità fondamentale durante gli eventi sismici.	pag. 84
Art. 64	-	Classificazione acustica del territorio comunale.	pag. 84
Art. 65	-	Aree a rischio archeologico.	pag. 85
Art. 66	-	Decoro dell'ambiente urbano.	pag. 85
Art. 67	-	Tutela da inquinamenti.	pag. 85
Art. 68	-	Cave ed attività estrattive.	pag. 85
Art. 69	-	Regolamento Edilizio.	pag. 85

CAPO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO

Art. 70	-	Prescrizioni di carattere geologico.	pag. 86
Art. 70.1	-	Pericolosità geomorfologica e idoneità	

Art. 70.2	-	all'utilizzazione urbanistica.	pag.	86
Art. 70.2.1	-	Limitazioni d'uso derivanti dalle attuali condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico	pag.	89
Art. 70.2.2	-	Fasce di rispetto dei rii.	pag.	89
Art. 70.2.3	-	Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali.	pag.	90
Art. 70.3	-	Interventi di manutenzione idraulica e idrogeologica.	pag.	90
Art. 70.4	-	Aree soggette a vincolo idrogeologico.	pag.	90
Art. 70.5	-	Prescrizioni particolari.	pag.	90
		Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle Classi IIIb individuate in Tav. 7	pag.	91
Art. 71	-	Prescrizioni per la prevenzione del rischio sismico.	pag.	92

TITOLO V - PARAMETRI EDILIZI, DEFINIZIONI INTEGRATIVE, NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - PARAMETRI EDILIZI E DEFINIZIONI INTEGRATIVE

Art. 72	-	Tipologie edilizie	pag.	93
Art. 73	-	Parametri edilizi e definizioni supplementari	pag.	93

CAPO II - NORME FINALI

Art. 74	-	Deroghe	pag.	95
Art. 75	-	Varianti al P.R.G.C.	pag.	95
Art. 76	-	Efficacia del piano, revisioni ed aggiornamenti.	pag.	95
Art. 77	-	Norme in contrasto	pag.	95

ALLEGATI:

TABELLA 1	-	CRITERI COMUNALI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI INERENTI LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	pag.	96
-----------	---	--	------	----

TABELLA A	-	PRESCRIZIONI EDILIZIE SPECIFICHE PER LA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI RICADENTI NELLE "AREE PER IMPIANTI PRIVATI FINALIZZATI AL GIOCO DEL GOLF (G3)" (sistema di elementi e regole)	pag.	97
-----------	---	---	------	----

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

PREMESSA.

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

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Applicazioni del P.R.G.C..

Le previsioni insediative della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008 del Comune di Tassarolo, sono riferite ad un periodo di tempo di 10 anni.

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni (s.m.i.), del Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 06.06.2001 n. 380 così come modificato dal D.Lgs. 27.12.2002 n. 301), nonché della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.); ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal P.R.G.C. e dai relativi strumenti attuativi ed esecutivi, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al conseguimento del permesso di costruire o alla presentazione di segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) o denuncia di inizio attività (D.I.A.) a norma del titolo VI della predetta Legge Regionale e del citato Testo Unico e s.m.i. e deve essere compatibile con le presenti norme e prescrizioni.

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

Le sole previsioni del P.R.G.C. non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria. In tal caso, a discrezione dell'Amministrazione, i richiedenti la trasformazione si devono impegnare con apposito atto a realizzarle a proprie cure e spese secondo indicazioni e progetti comunali.

Il Comune assicura, mediante specifiche deliberazioni da adottare congiuntamente al bilancio e al Programma operativo delle opere e degli interventi pubblici di cui all'art. 37/bis L.R. 56/77 e s.m.i., la realizzazione degli interventi infrastrutturali in misura adeguata alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche attuate e a quelle assentite.

A tal fine si possono assumere quali interventi infrastrutturali realizzati, oltre alle opere già eseguite ed effettivamente fruibili, anche le aree e le opere interne a strumenti urbanistici esecutivi per la cui realizzazione sia stato sottoscritto dal richiedente il rilascio del permesso di costruire un atto di impegno.

Si intendono richiamati i contenuti della L.R. 28.05.2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia", con particolare riferimento ai tipi di intervento ed alle categorie di opere specificati all'art. 2 della medesima legge regionale.

Art. 2 – Sistemazione urbanistica.

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

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

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

La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno, da parte del richiedente, alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

Art. 3 – Attività in corso e permesso di costruire a tempo determinato.

Fino al conseguimento, nei modi e forme di legge previsti, del permesso di costruire stesso o alla avvenuta operatività della S.C.I.A. o D.I.A. , è fatto obbligo di non procedere a nessuna attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione di segnalazione certificata di inizio attività o di Denuncia di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dei disposti del successivo titolo.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito P.d.C. o S.C.I.A. o D.I.A., o per i quali il P.d.C. o S.C.I.A. o D.I.A. sia scaduto o annullato. I permessi di costruire rilasciati con efficacia a tempo determinato (temporanei) non possono essere prorogati alla loro scadenza, se non previo conseguimento del permesso di costruire a norma delle Leggi Nazionali e Regionali in vigore.

Art. 4 – Documenti costitutivi del P.R.G.C. e delle successive varianti.

1) Documenti costitutivi del P.R.G.C. sono i seguenti:

- Relazione tecnica illustrativa dei criteri programmatici posti a base della elaborazione del piano e contenente le analisi demografiche e socio-economiche riferite alla situazione attuale ed a quella dell'ultimo ventennio e i dati quantitativi relativi alle previsioni di nuovi insediamenti.
- Progetto di piano comprensivo di tutte le planimetrie del territorio comunale nelle scale adeguate.
- Norme di Attuazione richiamanti gli obiettivi generali di piano ed organizzanti in modo coerente le norme di carattere generale e quelle specifiche relative ai vari tipi di intervento ed a particolari zone del territorio.

Le Norme di Attuazione sono corredate, per ogni singola zona individuata dal piano, di schede nelle quali sono indicati i dati che corrispondono alle caratteristiche di zona: destinazione, quantità edificabili, pubblici servizi esistenti e previsti, tipologie di zona, strumenti di attuazione.

- Allegati di indagine relativi al tessuto edilizio di antica formazione, illustranti le destinazioni d'uso in atto, le tipologie edilizie, le caratteristiche dei fabbricati e degli spazi aperti, il grado di conservazione del patrimonio edilizio di interesse storico-documentario ed i relativi vincoli.

2) Documenti costitutivi della variante specifica al P.R.G.C. vigente

La Variante specifica al Piano Regolatore Generale del Comune di Tassarolo, approvata con D.G.R. n. 70-23230 del 01.03.1993, è costituita dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- NORME DI ATTUAZIONE
- CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PROPOSTE SUL PROGETTO PRELIMINARE
- RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA
- RELAZIONE IRDOGEOLOGICA GENERALE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

In particolare le Tavole della Variante specifica al Piano Regolatore sono costituite dai seguenti elaborati grafici:

- PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO REGOLATORE
- TAV. 1 var. - AZZONAMENTO E VIABILITA' Scala 1:5.000

- TAV. 2 var. - AZZONAMENTO E VIABILITA' Scala 1:2.000
- TAV. 2.a - AZZONAMENTO E VIABILITA' Scala 1:2.000

Gli Allegati Tecnici di Indagine sullo stato di fatto sono costituiti dai seguenti elaborati:

- INDAGINI SULLO STATO DI FATTO
- TAV. 1 - Altimetria del territorio sc. 1:5.000
- TAV. 2 - Usi del suolo in atto "
- TAV. 3 - Vincoli "
- TAV. 4 - Urbanizzazione del territorio "
- ALLEGATI GEOLOGICO – TECNICI
- TAV. A - Carta geolitologica sc. 1:5.000
- TAV. B - Carta geomorfologica "
- TAV. C - Carta dell'acclività "
- TAV. D - Carta della propensione al dissesto "

3) Documenti della variante specifica approvata ai sensi dell'art. 17, comma 7°, della L.R. 56/77 e s.m.i. con D.C.C. n. 14 del 16.06.1998.

- Relazione illustrativa
- Norme di Attuazione: varianti
- Tav. 1 (var. 3): Azzonamento e viabilità sc. 1:5.000
- Tav. 2 (var. 3): Azzonamento e viabilità sc. 1:2.000

4) Documenti costitutivi della variante al P.R.G.C. – ANNO 1998 (approvata con D.G.R. 19-3737 del 06.08.2001)

- Relazione tecnico-descrittiva
- Analisi geologica e relativi allegati:
 - Relazione geologico tecnica sulle aree di insediamento previste
 - Tav. n. 1 – Carta geologico-strutturale scala 1:5000
 - Tav. n. 2 – Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolato idrografico minore scala 1:5000
 - Tav. n. 3 – Carta geoidrologica scala 1:5000
 - Tav. n. 4 – Carta dell'acclività scala 1:5000
 - Tav. n. 5 – Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni scala 1:5000
 - Tav. n. 6 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5000
- Tav. n. 0 – Corografia scala 1:25000
- Tav. n. 1 – Progetto generale delle aree scala 1:5000
- Tav. n. 2 – Progetto delle aree urbanizzate Concentrico scala 1:2000
- Tav. n. 3 – Progetto delle aree urbanizzate Campo Golf scala 1:2000
- Tav. n. 4 – Classificazione edifici ed aree aventi caratteristiche storico-artistiche o ambientali scala 1:1000
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione di controdeduzioni alle osservazioni
- Relazione di controdeduzioni alle osservazioni del Settore Approvazione Strumenti Urbanistici
- Scheda quantitativa dei dati urbani.

5) Documenti costitutivi la modifica n. 1 art. 17, comma 8° al P.R.G.C. (D.C.C. n. 31 del 21.11.2000)

- Tav. n. 4 – Classificazione edifici ed aree aventi caratteristiche storico-artistiche o ambientali scala 1:1000

6) Documenti costitutivi la variante parziale n. 1 art. 17, comma 7° al P.R.G.C. (approvata con D.C.C. n. 14 del 24.09.2002)

- Relazione tecnico-descrittiva
- Tav. n. 1 – Progetto generale delle aree scala 1:5000
- Tav. n. 2 – Progetto delle aree urbanizzate Concentrico scala 1:2000

- Tav. n. 3 – Progetto delle aree urbanizzate
Campo Golf scala 1:2000
 - Norme Tecniche di Attuazione
- 7) Documenti costitutivi la modifica n. 2 art. 17, comma 8° al P.R.G.C. (approvata con D.C.C. n. 18 del 28.10.2002)
- Relazione tecnico-descrittiva
 - Tav. n. 1 – Progetto generale delle aree scala 1:5000
 - Tav. n. 2 – Progetto delle aree urbanizzate
Concentrico scala 1:2000
 - Tav. n. 3 – Progetto delle aree urbanizzate
Campo Golf scala 1:2000
 - Relazione geologico-tecnica – sull'area per servizi pubblici e attrezzature collettive
- 8) Documenti costitutivi la variante parziale n. 2 art. 17, comma 7° al P.R.G.C. (approvata con D.C.C. n. 29 del 30.12.2005)
- Relazione tecnico-descrittiva
 - Tav. n. 1 – Progetto generale delle aree scala 1:5000
 - Tav. n. 2 – Progetto delle aree urbanizzate
Concentrico scala 1:2000
 - Norme Tecniche di Attuazione
- 9) Documenti costitutivi la variante parziale n. 3 art. 17, comma 7° al P.R.G.C. (approvata con D.C.C. n. 10 del 18.09.2010)
- Relazione tecnico-descrittiva
 - Tav. n. 1 – Progetto generale delle aree scala 1:5000
 - Tav. n. 2 – Progetto delle aree urbanizzate
Concentrico scala 1:2000
 - Tav. n. 3 – Progetto delle aree urbanizzate
Campo Golf scala 1:2000
 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Relazione geologico-tecnica – variante parziale n. 3
- 10) La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008 del Comune di Tassarolo è costituita dai seguenti elaborati:
- Relazione tecnico-descrittiva:
 - Adempimenti preliminari all'adozione della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008
 - Verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica
 - Considerazioni socio-economiche
 - Caratteristiche della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008
 - Inquadramento sismico
 - Verifica della destinazione d'uso della variante strutturale di P.R.G.C. alla classificazione acustica
 - Analisi di compatibilità ambientale
 - Rappresentazione grafica delle aree attuate nel P.R.G.C. vigente tenendo conto delle varianti parziali art. 17 comma 7° e delle modifiche art. 17 comma 8° L.R. 56/77 e s.m.i.
 - Dimensionamento variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008
 - Dichiarazione sull'esistenza di vincoli reiterati
 - Adeguamento ai disposti di cui alla L.R. 28/99 e delle D.C.R. n. 563-13414, n. 347-42514 e 59-10831
 - Vincoli, fasce e zone di rispetto
 - Allegati 1, 2, 3, 4 alla Scheda C (Circolare del P.G.R. del 18 luglio 1989, n. 16/URE)
 - Tav. 1 Corografia scala 1:25.000
 - Tav. 2 Progetto generale delle aree scala 1: 5.000
 - Tav. 2.1 Progetto generale delle aree omogenee urbanistiche e carta di sintesi geologica scala 1: 5.000
 - Tav. 3.1 Progetto generale delle aree urbanizzate Concentrico scala 1: 2.000
 - Tav. 3.2 Progetto generale delle aree urbanizzate Campo Golf scala 1: 2.000

- Tav. 4 Classificazione edifici ed aree aventi caratteristiche storico-artistiche o ambientali scala 1: 1.000
- Tav. 5 Tavola di sovrapposizione delle aree urbanizzate e sovrapposizione acustica scala 1: 5.000
- Tav. 6 Carta dell'uso del suolo scala 1: 5.000
- Tav. 7.1 Carta illustrativa delle variazioni apportate e loro numerazione scala 1: 2.000
- Tav. 7.2 Carta illustrativa delle aree residenziali produttive e turistiche: inserite e/o stralciate scala 1: 2.000
- Tav. 8 Carta illustrativa degli spazi pubblici - aree residenziali - aree produttive scala 1: 2.000
- Tav. 9 Planimetria urbanizzazioni: acquedotto scala 1: 5.000
- Tav. 10 Planimetria urbanizzazioni: gas-metano scala 1: 5.000
- Tav. 11 Planimetria urbanizzazioni: rete fognaria scala 1: 5.000
- Tav. 12 Planimetria urbanizzazioni: illuminazione pubblica - Individuazione degli edifici strategici e delle strutture con funzionalità di rilievo durante gli eventi sismici scala 1: 5.000
- Norme Tecniche di Attuazione
- Scheda quantitativa dei dati urbani
- Relazione di controdeduzioni alle osservazioni e relativa tavola
- Indagine geologica per verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica del P.A.I. costituita dai seguenti elaborati:
 - Relazione geologico-tecnica
 - Allegati alla Relazione geologico-tecnica
 - TAV. 1 - Carta geologico-strutturale scala 1: 5.000
 - TAV. 1A - Carta geologico-strutturale scala 1:10.000
 - TAV. 2 - Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolato minore scala 1: 5.000
 - TAV. 2A - Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolato minore scala 1:10.000
 - TAV. 3 - Carta geoidrologica scala 1: 5.000
 - TAV. 3A - Carta geoidrologica scala 1:10.000
 - TAV. 4 - Carta dell'acclività scala 1: 5.000
 - TAV. 4A - Carta dell'acclività scala 1:10.000
 - TAV. 5 - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni scala 1: 5.000
 - TAV. 5A - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni scala 1:10.000
 - TAV. 6 - Carta delle opere di difesa idraulica censite scala 1: 5.000
 - TAV. 6A - Carta delle opere di difesa idraulica censite scala 1:10.000
 - TAV. 7 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1: 5.000
 - TAV. 7A - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10.000
 - TAV. 8 - Carta della suscettività all'amplificazione sismica scala 1: 5.000
 - TAV. 8A - Carta della suscettività all'amplificazione sismica scala 1:10.000
 - Relazione geologico-tecnica di adeguamento in zona sismica 3
 - Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto

La variante parziale n. 1 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i. del Comune di Tassarolo è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-descrittiva ⁽¹⁾
- Tav. 2 Progetto generale delle aree⁽²⁾ scala 1: 5.000
- Tav. 3.1 Progetto generale delle aree urbanizzate Concentrico ⁽²⁾ scala 1: 2.000
- Tav. 3.2 Progetto generale delle aree urbanizzate Campo Golf⁽²⁾ scala 1: 2.000
- Tav. 9 Planimetria urbanizzazioni: acquedotto ⁽²⁾ scala 1: 5.000
- Tav. 10 Planimetria urbanizzazioni: gas-metano ⁽²⁾ scala 1: 5.000
- Tav. 11 Planimetria urbanizzazioni: rete fognaria ⁽²⁾ scala 1: 5.000
- Tav. 12 Planimetria urbanizzazioni: illuminazione pubblica - Individuazione degli edifici strategici e delle strutture con funzionalità di rilievo durante gli eventi sismici ⁽²⁾ scala 1: 5.000
- Norme Tecniche di Attuazione ⁽²⁾
- Relazione di controdeduzioni

Tutti gli elaborati sopraelencati costituenti la variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008 sono sostitutivi dei corrispondenti elaborati elencati ai precedenti punti dal n. 1 al n. 9 relativi al territorio del Comune di Tassarolo; degli elaborati di cui ai punti 1÷9 sopracitati restano in vigore esclusivamente i contenuti relativi alle considerazioni generali e agli allegati tecnici di indagine sullo stato di fatto riportati nella Relazione illustrativa con i relativi riferimenti storici.

In particolare la relazione tecnico-descrittiva è da intendersi sia come integrativa (Caratteristiche della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008, Inquadramento sismico, Verifica della destinazione d'uso della variante di P.R.G.C. alla classificazione acustica, Analisi di compatibilità ambientale, Dichiarazione sull'esistenza di vincoli reiterati, Adeguamento ai disposti di cui alla L.R. 28/99 e delle D.C.R. n. 563-13414, n. 347-42514 e 59-10831 e Vincoli, fasce e zone di rispetto) sia come sostitutiva (Considerazioni socio-economiche, Dimensionamento, Opere di urbanizzazione e Allegati 1, 2, 3, 4 alla Scheda C) di tutte le relazioni tecnico-illustrative delle varie varianti del Comune di Tassarolo che pertanto non sono più da intendersi in vigore; analogamente le tavole nn. 1÷11, le Norme Tecniche di Attuazione, la scheda quantitativa dei dati urbani e l'indagine geologica completa dei relativi elaborati del punto 10 sono da intendersi sostitutivi delle tavole o elaborati relativi al Comune di Tassarolo citati ai precedenti punti 1÷9.

Pertanto, a variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008 approvata, non sono più da intendersi in vigore le tavole elencate ai punti 1÷9 in quanto sostituite o integrate dalle nuove tavole di cui al punto 10.

N.B.: La relazione tecnico-descrittiva e le tavole nn. 6 – 7.1 – 7.2 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 adottate con la variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008 hanno contenuto illustrativo, salvo i riferimenti prescrittivi contenuti nelle presenti norme.

La relazione geologico tecnico-tecnica e le tavole 7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" facenti parte dell'indagine geologica per verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica del P.A.I. (studio geologico di supporto) così come la Tavola 2.1 "Planimetria generale delle aree omogenee urbanistiche e carta di sintesi geologica" della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008 hanno contenuto normativo e come tali si intendono far parte delle presenti norme.

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

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

⁽¹⁾ elaborato integrativo del rispettivo allegato alla variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008

⁽²⁾ elaborato sostitutivo del rispettivo allegato alla variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008

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

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

Art. 5 - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C..

Il Piano Regolatore Generale Comunale si attua mediante l'approvazione o il rilascio dei seguenti strumenti urbanistici e/o amministrativi:

- a) piani particolareggiati esecutivi (P.P.E.) di cui agli articoli 13 e seguenti della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i., di cui agli art.li 26 e 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 ed agli artt. 38 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- b) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.), formati ai sensi degli artt. 27 e seguenti della Legge n. 457 del 05.08.1978 e degli artt. 41/bis e 43 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- c) piani per l'edilizia economico-popolare (P.E.E.P.), di cui alla Legge 18.04.1962 n. 167 e s.m.i. e all'art. 41 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- d) piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.), di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 e piani esecutivi convenzionati obbligatori (P.E.C.O.), previsti ai sensi dell'art. 44 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- e) piano da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865 e dell'art. 42 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- f) piani tecnici esecutivi di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche (P.T.E.), di cui all'art. 47 L.R. 56/77 e s.m.i..
- g) progetti di singole opere pubbliche in tutti i casi in cui non sia richiesto il piano tecnico;
- h) interventi edilizi diretti, autorizzati con permesso di costruire o con presentazione di segnalazione certificata di inizio attività o denuncia di inizio attività in tutte le aree dove non è obbligatoriamente previsto il piano esecutivo preventivo;
- i) programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di cui alla L.R. n. 18 del 09.04.1996;
- l) programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 della Legge 04.12.1993 n. 493;
- m) Progetti Integrati di Rivitalizzazione delle realtà minori (PIR) di cui all'art. 19 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. (D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006).

Per i procedimenti di formazione degli strumenti attuativi sopra elencati dovranno applicarsi i disposti, oltre a quelli delle presenti norme, del regolamento edilizio comunale, di altre eventuali regolamentazioni di carattere locale e di tutte le norme e procedure fissate in materia urbanistica dalle Leggi dello Stato e dalla L.R. n. 56/77 e s.m.i..

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

Ogni variazione introdotta dalla Legislazione Regionale/Nazionale riguardante le caratteristiche degli strumenti di attuazione, gli elaborati, le procedure e le modalità di gestione, verrà automaticamente recepita dalle presenti Norme di Attuazione.

In sede di attuazione del P.R.G.C. 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 fini e secondo i disposti di cui all'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Art. 6 – Strumenti urbanistici esecutivi.

Gli strumenti urbanistici esecutivi con i quali si attua il presente Piano Regolatore sono indicati all'art. 5 delle presenti Norme e precisamente:

- di iniziativa comunale:
 - i piani di recupero di cui all'art. 41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - i piani tecnici esecutivi di opere pubbliche;
- di iniziativa privata:
 - i piani esecutivi convenzionati obbligatori o di libera iniziativa;
 - i piani di recupero di cui all'art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i..

I contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi sono stabilite dagli artt. 38-39-40-41/bis-42-43-44-45-46-47 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dagli artt. 28 e 30 della L. 457/78, che si intendono qui espressamente richiamati.

Il P.R.G.C. individua gli ambiti territoriali, salva sempre la possibilità di successive indicazioni, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 56/77 e s.m.i., nei quali gli interventi saranno subordinati alla preventiva formazione ed approvazione dei seguenti strumenti urbanistici:

- piani esecutivi convenzionati (P.E.C.);
- piani particolareggiati (P.P.).

Per i piani esecutivi di recupero (P.R.), l'Amministrazione Comunale con apposita delibera potrà individuare in cartografia il perimetro delle zone da sottoporre alla formazione del piano di recupero; in questo caso, in assenza o in sede di formazione del Piano di Recupero, sono consentiti gli interventi ammessi dall'art. 14 della Legge 179/92. Ai fini di cui all'art. 27 della Legge 457/78, si considerano zone di recupero le seguenti aree di Piano:

- 1) Tessuto urbano di antica formazione avente caratteristiche storico/artistico o ambientale – Centro storico (A1)
- 2) Tessuto urbano di antica formazione avente carattere ambientale o documentario (A2)

I Piani di Recupero possono essere attuati dai proprietari singoli o riuniti in Consorzio, ovvero dall'Amministrazione Comunale nei casi previsti dal 5° comma punti a), b), c) dell'art. 28 della L. 457/78.

I Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.) sono formati ai sensi dell'art. 47 della L.R. 56/77 e s.m.i. e consistono nella progettazione coordinata, integrata ed unitaria delle opere di interesse generale, al fine di consentire vantaggi anche economici, oltre che funzionali.

La predisposizione di uno dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi – con particolare riferimento al P.E.C., al P.R. o al P.P. – è obbligatoria per interventi direzionali, terziari e turistico ricettivi con superficie di solaio superiore a 400 mq., in centri storici.

Nei casi in cui per le aree soggette a P.E.C. non sia prevista dalle tabelle normative ovvero non sia reperibile una quantità di servizi pari alla dotazione minima per abitante insediabile, in sede di convenzionamento, il Comune potrà prescrivere il reperimento della superficie occorrente in aree limitrofe già destinate topograficamente dal P.R.G.C. a servizi o la monetizzazione della differenza di superficie.

In tutte le zone di recupero, ristrutturazione e di completamento, sono ammessi piani esecutivi convenzionati e piani di recupero di libera iniziativa, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Art. 7 – Permesso di costruire (P.d.C.), Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

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

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

In particolare sono da considerarsi:

- a) interventi di nuova costruzione:
 - a1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera a6);
 - a2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - a3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - a4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - a5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - a6) gli interventi pertinenziali di seguito elencati:
 - interventi che ricadano nelle aree del centro storico e che comportino un incremento di superficie coperta e/o di volume;

- interventi che ricadano nelle aree vincolate ai sensi degli art.li 143 e 146 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. e che comportino un incremento di superficie coperta e di volume;
 - interventi che ricadano all'interno delle aree residenziali, comunque queste siano classificate, e che determinino un incremento di superficie utile lorda (interrata oppure no) o di superficie coperta, superiore al 10% della superficie coperta del fabbricato principale oppure che determinino la realizzazione di un volume superiore al 10% del volume del fabbricato principale;
 - interventi che ricadano all'interno delle aree industriali e artigianali di tipo D e che determinino un incremento di superficie coperta superiore al 10% o comunque superiore a 100 mq.;
 - interventi che ricadano all'interno delle aree agricole e che determinino un incremento, di superficie utile lorda (interrata oppure no) o di superficie coperta, superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato principale oppure determinano la realizzazione di un volume superiore al 20% del fabbricato principale;
- a7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Sono subordinati a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) o denuncia di inizio attività (D.I.A.) (art. 22 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Lgs. 27.12.2001 n. 301 e s.m.i. e Legge 30.07.2010 n. 122 art. 49 comma 4 bis) gli interventi di seguito riportati:

- a) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui ai commi 1, 2 e 4 del presente articolo che siano conformi alle previsioni dello strumento urbanistico, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;
- b) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- c) interventi di ristrutturazione di cui al comma 1, lettera c) del presente articolo e quelli disciplinati dalla L.R. n. 21/98 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti) e dalla L.R. n. 9/2003 (Norme per il recupero funzionale dei rustici);
- d) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli atti negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 21.12.2001 n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- e) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale.

Non sono soggetti (art. 6 D.P.R. 06.06.2001 n. 380, D.Lgs. 27.12.2001 n. 301 e s.m.i.) a permesso di costruire né subordinati a segnalazione certificata di inizio attività o denuncia di inizio attività, nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i., i seguenti interventi (definiti "Attività edilizia libera" ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 27.12.2001 n. 301 e s.m.i.):

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc. (ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n. 128 del 2006);
- g) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- h) opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 18.04.1994 n. 383 e successive modificazioni;
- i) opere pubbliche del comune deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 21.12.1999 n. 554;
- l) mutamenti di destinazione d'uso, senza opere ad essi connessi, degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili, con particolare riferimento alle attività ammesse, con le norme di attuazione del P.R.G.I. e/o degli strumenti esecutivi, non in contrasto con le prescrizioni del Regolamento Edilizio e non implicino variazioni degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- m) esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
- n) impianto, scelta e modificazioni delle colture agricole (ove non diversamente disposto in altri articoli delle presenti norme);

Inoltre, previa comunicazione dell'inizio lavori, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativi, ma nel rispetto di quanto previsto all'art. 6 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, del D.Lgs. 27.12.2001 n. 301 così come modificati dalla Legge n. 73 del 2010 art. 5, i seguenti interventi:

- o) interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- p) opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- q) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- r) pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al Decreto del Ministro per i Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n. 1444;
- s) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Si richiamano i disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti), della L.R. 29.04.2003 n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici), dell'art. 55 (concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. n. 56/77 e s.m.i., che si intendono integralmente riportati, nonché i disposti degli art.li 26 (autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale), 27, 24 (vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i.), 30, 31 (vincolo idrogeologico ai sensi dei R.D. 3267/1923 e R.D. 215/1933, delle L.R. n. 45/89 e L.R. n. 57/79) della L.R. n. 56/77 citata, della L.R. n. 28 del 12.11.1999, dell'art. 28 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificato con D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, della Legge 04.12.1993 n. 493, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, D.Lgs. 27.12.2002 n. 301 e della Legge 22.05.2010 n. 73 art. 5 e s.m.i. Si richiamano i disposti della L.R. 20/2009 e della Circolare P.G.R. 21.09.2009 n. 4/PET nonché la L.R. 32/2008.

Si richiamano altresì le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08"), nonché la L.R. 26 marzo 1990, n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili" e s.m.i., della Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Regolamento Regionale

D.P.G.R. 02.08.2006 n. 7/R e L.R. 29.12.2000 n. 61), del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152, del D.P.G.R. 11.12.2006 n. 15/R e i contenuti della L.R. 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia e successive disposizioni e integrazioni", della D.C.R. 98-1247 dell'11.01.2007 e della D.G.R. 35-9702 del 30.09.2008, con particolare riferimento al regolamento che disciplina l'Attestazione di certificazione energetica degli edifici (obbligatoria dal 1° ottobre 2009) per la compravendita o l'affitto dei fabbricati.

Si richiamano le disposizioni della D.G.R. 04.08.2009 n. 53-11975 "Adozione del Piano Paesaggistico Regionale" pubblicato sul B.U.R. al n. 31 del 06.08.2009 – Supplemento n. 3. La D.G.R. stabilisce che, a far data dall'adozione del P.P.R., non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio interventi in contrasto con le prescrizioni degli art.li 13, 14, 16, 18, 26, 33 in esso contenute.

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

Art. 8 – Condizioni per il rilascio di permesso di costruire.

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 17, comma 3, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Lgs. 27.12.2002 n. 301 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione nel caso di interventi di edilizia residenziale, terziaria e/o commerciale.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed è dovuto in misura diversa nei casi elencati all'art. 17 del citato D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nelle aree urbanizzate o di cui il Comune prevede l'urbanizzazione nel triennio successivo al rilascio del permesso di costruire, gli immobili di nuova costruzione, oggetto di permesso di costruire, dovranno in ogni caso avere accesso diretto dal sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 50, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c), d) esistenti o in progetto, e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di m. 100.

Art. 9 – Denuncia di inizio attività (D.I.A.) e/o Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la Denuncia di Inizio Attività e/o la segnalazione certificata di inizio attività, presenta allo sportello unico una denuncia e/o una segnalazione redatte in conformità a quanto previsto dall'art. 19 della Legge 07.08.1990 n. 241 per la denuncia e, così come integrata dall'art. 49 comma 4 bis della Legge 30.07.2010 n. 122, per la segnalazione.

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

La segnalazione è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli art.li 46 e 47 del Testo Unico di cui al D.P.R. 28.12.2000 n. 445, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all'art. 38, comma 4, del D.L. 25.06.2008 n. 112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 06.08.2008 n. 133 relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti necessari; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenze dell'amministrazione. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

La D.I.A. e/o la S.C.I.A. sono corredate dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia e/o segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della sua presentazione all'amministrazione competente.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della D.I.A. e/o della S.C.I.A. da cui risulti la data di ricevimento della denuncia e/o della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo l'efficacia della D.I.A. e/o della S.C.I.A. decorre dal rilascio del relativo atto di assenso e, nel caso in cui il vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della Legge 07.08.1990 n. 241. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia e/o segnalazione è priva di effetti.

L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, entro il termine indicato dalla legge dal ricevimento della denuncia e/o segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi

degli articoli 21-quinquies e 21-nonies. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al Capo VI del Testo Unico di cui al D.P.R. 28.12.2000 n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui ai commi precedenti.

Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al comma 8, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la D.I.A. e/o la S.C.I.A..

Gli interventi di cui all'art. 7, comma 3, lettere c), d) ed e) delle presenti N.T.A. sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

La realizzazione degli interventi di cui all'art. 7, comma 3, delle presenti N.T.A. che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 e s.m.i..

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 7, comma 3, lettere a) e b) delle presenti N.T.A. senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Art. 10 – Convenzioni edilizie.

Convenzioni edilizie dei piani esecutivi.

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

In esso si prevede specificamente:

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

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

Art. 11 – Autorizzazione alla agibilità.

L'ottenimento dell'autorizzazione alla agibilità è la condizione per utilizzare tutti i fabbricati, situati nel territorio comunale, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e tutti gli interventi soggetti a permesso di costruire o presentazione di S.C.I.A. o di D.I.A. sugli edifici esistenti.

L'autorizzazione alla agibilità concerne tutte le unità immobiliari.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui al presente articolo, ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia stato rilasciato regolare permesso di costruire o presentata segnalazione certificata di inizio attività o Denuncia di Inizio Attività;
- b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte al permesso di costruire, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;
- d) che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato;
- e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- f) che la costruzione non presenti causa o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano rispettate le norme antincendio, antisismiche e in genere di sicurezza delle costruzioni.

La autorizzazione alla agibilità non può essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere cause di insalubrità.

Nei termini previsti dalla Legge, ove si riscontri l'impossibilità di rilasciare l'autorizzazione alla agibilità, si deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione prefiggendo un termine per l'esecuzione delle opere supplementari.

Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Responsabile del Servizio notificherà entro i successivi 60 giorni il diniego motivato e le eventuali sanzioni per le opere difformi dal permesso di costruire o dalla S.C.I.A. o dalla D.I.A..

L'autorizzazione deve essere revocata quando vengano meno i presupposti prescritti dalla legge e in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzata; l'uso del fabbricato senza il preventivo rilascio della autorizzazione di agibilità comporta la sanzione amministrativa definita dal Regolamento Edilizio senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Gli accertamenti saranno svolti dal Tecnico comunale e dai funzionari dell'A.S.L. secondo le rispettive competenze.

Si fanno comunque salvi i disposti del Regolamento Edilizio.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 12 – Elementi dimensionali – definizione.

STRALCIATO

Sostituito dagli articoli del Regolamento edilizio.

Art. 13 – Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici.

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

Per ciascuna area residenziale le presenti Norme di Attuazione fissano un indice di densità edilizia che costituisce caratteristica fondamentale dell'area stessa.

L'area asservita ad ogni fabbricato o complesso di fabbricati, esclusi quelli ricadenti in area agricola, deve essere contigua a quella su cui insiste il fabbricato o il complesso di fabbricati o, al più, da questa separata da una sede stradale ed essere, di norma, compresa nei limiti della stessa zona omogenea; non è consentito l'asservimento di aree adiacenti appartenenti a zone differenti se non quando sia espressamente previsto negli articoli che disciplinano le singole aree territoriali omogenee.

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

- A) Interventi di nuova costruzione e di ampliamento in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale, terziaria o di interesse pubblico:
disciplinati unicamente dalle norme previste nelle singole aree omogenee precisando che, nel caso di intervento diretto, la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice di densità edilizia fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento, mentre, nel caso di intervento attuato attraverso strumento urbanistico esecutivo, la capacità edificatoria è data dal valore del volume riportato negli articoli delle presenti norme oppure dal prodotto degli indici di densità edilizia territoriale, ove previsti, per la superficie territoriale; in tal caso gli indici di densità edilizia fondiaria determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria di ogni singolo lotto prevista dallo strumento esecutivo.
- B) Interventi di nuova costruzione in aree residenziali del centro storico:
unicamente disciplinati dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.
- C) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) ed alla seguente lettera F):
unicamente disciplinati dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.
- D) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia:
disciplinati unicamente dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.
- E) Interventi in aree attrezzate:
disciplinati unicamente dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.
- F) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva:
disciplinati unicamente dalle norme previste nelle singole aree omogenee precisando che, nel caso di intervento diretto, la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice di utilizzazione fondiaria per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento, mentre, nel caso di intervento attuato attraverso strumento urbanistico esecutivo, la capacità edificatoria è data dal valore della superficie realizzabile riportata negli articoli delle presenti norme oppure dal prodotto degli indici di utilizzazione territoriale, ove previsti, per la superficie territoriale; in tal caso gli indici di utilizzazione fondiaria determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria di ogni singolo lotto prevista dallo strumento esecutivo.
- G) Interventi in aree destinate ad impianti produttivi esistenti:
gli interventi sono disciplinati unicamente dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.

H) Interventi in aree destinate ad attività agricole:
le quantità edificabili per residenze ed edifici al servizio delle attività agricole, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento; per le costruzioni di attrezzature al servizio dell'agricoltura sono date dal prodotto degli indici di utilizzazione fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento; inoltre gli interventi sono anche disciplinati dalle norme del successivo art. 31.

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

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

Art. 14 – Capacità insediativa.

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

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

- 120 mc/ab.

Art. 15 – Opere di urbanizzazione.

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

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

Non sono considerate opere di urbanizzazione quelle riguardanti gli allacciamenti dei nuovi insediamenti ai pubblici servizi esistenti: rete comunale delle fognature, idrica, gas, linee elettriche e telefoniche, collegamenti viari con le zone già urbanizzate e con le aree di pubblico

interesse indispensabili all'integrazione di ogni nuovo nucleo insediativo con il contesto urbano preesistente (dette opere sono comunque a totale carico dei titolari di permesso di costruire).

TITOLO III – CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO.

PREMESSA

Per tutte le aree classificate al presente titolo valgono le prescrizioni ed i suggerimenti contenuti al TITOLO IV – CAPO III – Prescrizioni di carattere geologico – facente parte dell'Indagine geologico-tecnica (verifiche di compatibilità idraulica, idrogeologica del P.A.I.) redatta dal dott. geol. Luigi PRIANO di Novi Ligure nonché le prescrizioni contenute nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto" contenente le schede monografiche delle singole aree. In particolare si richiamano le sopraccitate schede di dettaglio delle aree di nuovo impianto come facenti parte integrante delle presenti norme, anch'esse redatte dal dott. geol. Luigi PRIANO di Novi Ligure.

In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività o Denuncia di Inizio Attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione, dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico-Tecnica. In particolare si ricorda che all'interno delle aree residenziali, artigianali / industriali / commerciali / produttive, attrezzate e/o a servizi pubblici le porzioni di area classificate nelle tavole geologiche in Classe III, ma diverse dalla IIIb, potranno essere conteggiate al fine dell'applicazione degli indici urbanistici ma non potranno essere edificate al fine di minimizzare il rischio geologico.

Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. Per la verifica di compatibilità con il P.R.G.C. vigente, per l'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti o per la stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo.

CAPO I – DEFINIZIONI – ZONE DI INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO – CONSIDERAZIONI GENERALI.

Art. 16 – Classi e sottoclassi di destinazione d'uso – Destinazioni d'uso: norme generali.

Con riferimento alle zone territoriali omogenee per caratteristiche, densità ed uso del suolo, definite dall'art. 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. concernenti le destinazioni d'uso ammesse per la utilizzazione delle aree di trasformazione urbanistica, edilizia e del patrimonio edilizio esistente, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, il P.R.G.C. classifica le varie parti del territorio del Comune di Tassarolo secondo le seguenti categorie:

1) Aree a preminente destinazione residenziale:

A - Aree residenziali del centro storico:

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 stessi.

Tali aree sono, in genere, soggette a operazioni di conservazione e recupero, sia per la popolazione residente che per quella turistica.

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

A1 - tessuto urbano di antica formazione avente carattere storico/artistico (art. 24, comma 1° punto 1) e 2) L.R. 56/77 e s.m.i.);

- A2 - insediamenti urbani, aree ed edifici, aventi carattere ambientale e documentario;
- A3 - insediamenti urbani aventi carattere ambientale e documentario con capacità edificatoria.

Sono inoltre normate in modo specifico dal P.R.G.C. le aree pertinenti gli insediamenti costituenti centri storici (categ. A1, A2 e A3), cortili e giardini privati compresi i fabbricati accessori di più recente formazione. (art. 24, comma 1°, L.R. 56/77 e s.m.i.).

B - Aree residenziali di completamento:

Parti del territorio come definite, per densità ed uso del suolo dal D.M. 02.04.1968 n. 1444, art. 2, comma 1°, lett. B).

Tali aree sono destinate al completamento, preminentemente residenziale, dei centri abitati ed al riordino dei tessuti edilizi marginali ed informi.

Sono distinte, per caratteristiche e destinazioni specifiche, nelle seguenti sottocategorie:

- B1 - aree residenziali di completamento sature o pressoché totalmente edificate;
- B2 - aree residenziali di completamento edificate in parte;
- B3 - aree residenziali di completamento libere da edificazioni;
- B3.1 - aree residenziali di completamento intensive.

C - Aree residenziali di nuovo impianto:

Parti del territorio come definite dal D.M. 02.04.1968 n. 1444, art. 2, comma 1°, lett. C).

Tali aree sono destinate alla espansione residenziale.

Sono distinte, per caratteristiche e destinazioni specifiche, nelle seguenti sottocategorie:

- C1 - aree residenziali di espansione edificate in parte;
- C2 - aree residenziali di espansione a Piano Esecutivo Convenzionato.

2) Aree a destinazione produttiva:

D - Aree destinate ad attività produttive:

Zone di categoria D (aree per insediamenti produttivi)

Parti del territorio destinate agli insediamenti artigianali e industriali individuate come:

- D1 - aree ed impianti produttivi esistenti confermati.

3) Aree a destinazione agricola e di salvaguardia ambientale:

E - Aree di salvaguardia ambientale – Aree destinate ad uso agricolo:

Parti del territorio preminentemente destinate ad usi agricoli; parti del territorio prevalentemente utilizzato per colture agricole, edificabile con residenze rurali e fabbricati a servizio delle aziende agricole (art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.).

Sono distinte nelle seguenti sottocategorie:

- E1 - aree agricole coltivate;
- E1/1 - aree agricole coltivate a vigneti D.O.C. e D.O.C.G.;
- E2 - aree agricole a colture legnose;
- E3 - aree agricole a verde privato;
- E4 - aree agricole di valorizzazione paesaggistica degli insediamenti urbani;
- E5 - aree agricole per la salvaguardia di aree libere da edificazioni;
- E6 - aree agricole di pregio paesaggistico con elementi naturali caratterizzanti il paesaggio.

4) Aree per servizi pubblici e attrezzature collettive:

F - Aree per servizi pubblici, attrezzature collettive o di interesse generale:

Parti del territorio destinate a spazi pubblici o ad attività collettive, pubbliche o di uso pubblico, ai sensi degli artt. 3 e 5 D.M. 02.04.1968 n. 1444 e dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i..

- F1 - aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto;
- F2 - aree destinate a servizi pubblici e attrezzature collettive:
 - F2/a - aree per l'istruzione primaria;
 - F2/b - aree per attrezzature di interesse comune;
 - F2/c - aree a verde per il gioco e il riposo;
 - F2/d - aree a verde per il gioco sportivo;
 - F2/e - aree a parcheggio;
 - F2/f - aree cimiteriali;
- F3 - aree speciali di interesse pubblico.

5) Aree a destinazione speciale:

G - Aree attrezzate:

Parti del territorio vincolate allo sviluppo ed all'esercizio di attività turistico/ricettive/sportive.

Sono distinte nelle seguenti sottocategorie:

G1 - aree ed edifici turistico-ricettivi interni al centro storico;

G2 - aree ed edifici turistico-ricettivi finalizzati alla valorizzazione dell'ambiente agricolo;

G3 - aree per impianti privati finalizzati al gioco del golf.

All'interno del comparto G3 delimitato in cartografia sono individuate le seguenti aree:

- aree per impianti privati per il tempo libero: aree del campo da golf;
- aree edificabili per attrezzature turistico-ricettive-sportive connesse all'attività per il tempo libero e aree per la realizzazione di strutture di servizio all'attività per il tempo libero;
- aree edificabili per attrezzature residenziali annesse alle attività per il tempo libero;
- aree a parcheggio pubblico da assoggettare a servitù di uso pubblico;
- aree per il verde attrezzato e la valorizzazione ambientale, afferenti agli insediamenti residenziali e ricettivi;
- aree di tutela e valorizzazione naturalistica dell'area;
- aree agricole intercluse;
- aree agricole destinate a riserve idriche.

H - Aree di rispetto:

- fasce e aree di rispetto cimiteriale;
- fasce e aree di rispetto degli impianti di depurazione e di trattamento acque reflue e opere di presa degli acquedotti;
- fasce e aree di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi;
- fasce e aree di rispetto degli elettrodotti;
- fasce e aree di rispetto degli oleodotti, gasdotti, metanodotti ed ossigenodotti;
- aree per impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni;
- fascia e area di rispetto della "Rovere Verde".

Il P.R.G.C. individua anche gli edifici strategici e le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile ai sensi di legge. I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture (allegato 1 dell'Allegato A della D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011) dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate nella D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011 e nella D.G.R. n. 7-3340 del 03.02.2012.

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

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

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

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

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

Le destinazioni d'uso sono definite nel modo seguente:

- a) residenziale: abitazioni sia di carattere familiare che comunitario o speciale (convivenze, convitti, collegi), comprese le attività accessorie alla residenza;

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

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

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

Art. 17 – Zone di insediamento di attività commerciali al dettaglio.

Il Comune di Tassarolo, ai sensi della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, è classificato tra i comuni minori della rete distributiva primaria della Provincia di Alessandria e appartiene all'area di programmazione della rete distributiva primaria commerciale di Novi Ligure insieme ad altri nove comuni.

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

Questa zona prende atto dell'esistenza del centro nato intorno al vecchio nucleo costituito dalla piazza principale, dalla Chiesa e dall'edificio sede degli uffici comunali sorto ai piedi della collina su cui si erge il Castello Spinola; nel corso dei secoli tale centro ha subito un processo di aggregazione urbana.

L'area "Addensamento storico rilevante – A1" è così classificata nel rispetto dei parametri e criteri stabiliti dall'art. 13 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999, così come modificata con D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, e comprende oltre alle aree del "Tessuto urbano di antica formazione aventi carattere storico/artistico o ambientale", alle aree degli "Insediamenti urbani, aree ed edifici, aventi carattere ambientale o documentario", e alle aree degli "Insediamenti urbani aventi carattere ambientale e documentario con capacità edificatoria" alcune "aree per attrezzature di interesse comune (F2/b)", alcune "aree a parcheggio (F2/e)" e le "aree ed edifici turistico-ricettivi interni al centro storico", così come delimitate nelle tavole di P.R.G.C..

Sono considerati inclusi negli addensamenti A1 i sedimi compresi nella fascia perimetrale all'addensamento così come individuati nella tavola 3.1 e gli esercizi commerciali che hanno accesso dall'interno di detta fascia.

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

All'interno delle aree dell'addensamento storico rilevante sono ammesse, oltre agli esercizi di vicinato, gli esercizi commerciali del tipo M-SAM1, M-SE1 e MCC' (superficie di vendita comprese tra 151 e 400 mq.).

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

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

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

- per gli esercizi di vicinato, anche se organizzati nelle forme di medie strutture, ubicati nell'Addensamento storico rilevante A1, non è richiesto il soddisfacimento dei posti a parcheggio previsto dalla tabella riportata all'art. 25, comma 3 della D.C.R. 563-13414 così come modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006; è comunque fatto salvo quanto previsto dall'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- per le medie strutture di vendita, ubicate nell'Addensamento storico rilevante A1, aventi superficie di vendita comprese tra i 151 e 250 mq. (M-SAM1) e tra i 151 e 400 mq. (M-SE1 e MCC') la variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008 prevede la superficie a parcheggio nella misura stabilita dall'art. 21 comma 1 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i. (50% della superficie lorda di pavimento);
- sia per gli esercizi di vicinato sia per le medie strutture di vendita è ammessa, all'interno dell' "Addensamento storico rilevante – A1", la monetizzazione totale; nelle altre aree si dovranno reperire le aree di cui all'art. 21, comma 1, punto 3 della L.R. 56/77 e s.m.i., all'interno dell'area stessa o in aree adiacenti a questa.

Progetti integrati di rivitalizzazione delle realtà minori.

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

Parcheggi privati ai sensi L. 122/89.

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

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

- 1) esercizi di vicinato: quelli aventi superfici di vendita non superiore a 150 mq.;

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

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

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

La superficie di vendita di un esercizio commerciale e la superficie espositiva sono definite dalla D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006.

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

Le autorizzazioni per le medie strutture di vendite saranno rilasciate in conformità a quanto previsto dai "Criteri Comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita", approvati con apposito atto deliberativo dal Consiglio Comunale e nel rispetto di quanto previsto dalle presenti N.T.A..

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

Nel permesso di costruire deve essere precisato:

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

Art. 18 – Destinazioni d'uso proprie, ammesse, escluse.

STRALCIATO

I vari commi sono inseriti negli articoli delle singole zone territoriali omogenee

CAPO II – ZONE PER SERVIZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE.

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", dalla "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto" e dagli art.li 70+70.5 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le Schede delle aree di nuovo impianto contenute nel fascicolo "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto" redatte dal dott. geol. Luigi PRIANO di Novi Ligure.

Art. 19 – Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto (F1).

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

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

Le strade sono previste con le seguenti dimensioni:

- strada provinciale : carreggiata m. 9,50
- strade a carattere locale : carreggiata m. 6,00
- strade al servizio della residenza e delle attrezzature interne al perimetro dell'abitato:
 - strade di collegamento : carreggiata m. 6,50
marciapiede m. 1,50
 - strade a fondo cieco : carreggiata m. 5,00
marciapiede m. 1,50

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di una piazzola terminale con raggio inscritto di almeno m. 7,00 se al servizio delle aree residenziali. In casi particolari l'Amministrazione Comunale, con deliberazione del Consiglio Comunale, potrà prevedere larghezze diverse senza che questo costituisca variante al P.R.G.C..

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

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

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

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

- all'interno del centro abitato (C ---- A):
 - per le costruzioni: uguali alle distanze dal ciglio o confine stradale stabilite dalle prescrizioni delle singole aree;
 - per le recinzioni:
 - le distanze dal ciglio o confine stradale di strade di tipo D: m. 2,00;
 - le distanze dal ciglio o confine stradale di altre strade: come indicato al comma 11 del presente articolo;
- all'esterno del centro abitato ma all'interno delle aree previste come edificate o edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi: in conformità al Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.L. 30.04.1992 n. 285 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i.) e precisamente:
 - Strade di tipo A : fascia di rispetto m. 30,00
 - Strade di tipo B : fascia di rispetto m. 20,00
 - Strade di tipo C : fascia di rispetto m. 10,00
 - Strade di tipo F e vicinali : fascia di rispetto come indicato per quelle interne al centro abitato;
 - per le distanze delle recinzioni dal ciglio o confine stradale: come indicato dall'art. 26 del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada.

Nelle aree riservate ad attività agricola e/o a tutela ambientale, gli interventi di nuova edificazione all'interno delle fasce di rispetto individuate dalla variante al P.R.G.C. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari sono ammessi nel rispetto dell'art. 26 del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada; ove tali fasce di rispetto non fossero topograficamente individuate dalla variante al P.R.G.C., per gli eventuali interventi di nuova edificazione ammissibili in aree di salvaguardia ambientale di cui al Capo VI ed in aree per impianti finalizzati al gioco del golf di cui all'art. 30 devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dal ciglio o confine stradale:

- per le strade pedonali: m. 6,00;
- per le strade di qualunque tipo diverse dalle precedenti:
 - Strada di tipo B: fascia di rispetto m. 40,00
 - Strada di tipo C: fascia di rispetto m. 30,00
 - Strada di tipo F: fascia di rispetto m. 20,00
 - Strada vicinale di tipo F: fascia di rispetto m. 10,00
- per le distanze delle recinzioni dal ciglio o confine stradale: come indicato dall'art. 26 del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada.

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

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

E' ammessa in dette aree l'applicazione dei disposti dell'art. 27, commi 10-12-13, della L.R. 56/77 e s.m.i. e l'esecuzione di recinzioni, nel rispetto del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada e, comunque, con arretramento dal ciglio delle strade veicolari non inferiore a m. 1,00, e dai percorsi pedonali di m. 0,50, con l'impegno, da parte del titolare del permesso di costruire, alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione dell'area a semplice richiesta del Comune, qualora, per motivi di pubblica utilità, si rendesse necessario l'allargamento della sede stradale; dette recinzioni dovranno avere l'altezza della parte cieca (in calcestruzzo, pietra, mattoni od altro materiale) e l'altezza totale conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio; in particolare si prescrive l'uso di manufatti a giorno (ovvero senza parti cieche) nel caso di recinzioni in aree successivamente definite a rischio d'esondazione, anche di bassa energia, o comunque nelle quali i manufatti possono costituire un possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena. Sono inoltre ammessi gli interventi di cui alla Cir. M. LL.PP. n. 5980 del 30.12.70.

Il Comune potrà imporre ai privati che realizzano nuove fabbricazioni l'obbligo di cedere gratuitamente una parte o la totalità dell'area della fascia di rispetto stradale per ampliamenti della sede stradale consentendo, tuttavia, ai privati la conservazione della volumetria edificabile secondo la densità di zona prevista per l'area interessata.

Su tutto il territorio comunale gli accessi alle aree private e le intersezioni delle strade private con quelle comunali e provinciali dovranno essere adeguati alle disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione; in particolare dovranno essere adeguati l'accesso all'area contrassegnata come 2-B3.1 (vedi tavola n. 8 di P.R.G.C.) e l'intersezione tra la strada di accesso al Golf Colline del Gavi e la S.P. n. 159 di Tassarolo.

Art. 20 – Aree per servizi pubblici e attrezzature collettive (F2).

La dotazione per abitante di aree per servizi afferenti la residenza è, ai fini dell'osservanza dello standard minimo stabilito dalla Legge n. 56/77 art. 21, primo comma, punto 1, lettere a), b), c), d), pari a mq. 18.

Queste aree comprendono:

- a) Aree per l'istruzione primaria;
- b) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative);
- c) Aree a verde per il gioco e il riposo;
- d) Aree a verde per il gioco sportivo;
- e) Aree a parcheggio;
- f) Aree cimiteriali.

Le aree riservate a tale destinazione, ancorché temporaneamente di proprietà privata, non possono venire utilizzate per alcuna costruzione anche se di tipo provvisorio, né possono essere

effettuati ampliamenti di edifici preesistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Comunale.

In tali aree sono previste:

- (F2/a) Aree per l'istruzione primaria:
sedi scolastiche dei vari gradi, dall'asilo nido alle scuole d'obbligo primarie.
- (F2/b) Aree per attrezzature di interesse comune:
- sedi per pubbliche amministrazioni;
 - sedi sanitarie (ambulatorio);
 - sedi per il culto e istituti religiosi;
 - sedi assistenziali (di ricovero e di consulenza);
 - sedi socio-culturali, ricreative (centri sociali, circoli ed associazioni; sale di riunione e di spettacolo, mense e simili).
 - sedi per servizi generali di livello urbano (depositi e magazzini di materiali; stazione autolinee, centro di vendita e di raccolta merci, ecc.);
- (F2/c) Aree a verde per il gioco e il riposo:
la destinazione di tali aree è finalizzata alla creazione di aree di svago e gioco attrezzato e la loro sistemazione può essere differenziata come segue:
- attrezzature per adulti:
alberature d'alto fusto, panchine, attrezzature di copertura per la sosta e la lettura, servizi igienici;
 - attrezzature per bambini:
zone pavimentate, zone coperte, terreno erboso calpestabile, acqua, sabbia, attrezzature per il gioco quali: altalene, scivoli, ostacoli, labirinto, ecc.; zone pavimentate per pattinaggio, per piste ciclabili, area giochi;
 - l'accesso all'area 2-F2/c (vedi tavola n. 8 di P.R.G.C.) dovrà insistere sulle strade comunali.
- (F2/d) Aree a verde per il gioco sportivo:
aree ed attrezzature per il gioco e lo sport (spazi attrezzati per le attività sportive e per parco divertimenti e parcheggi);
- (F2/e) Aree a parcheggio:
la loro sistemazione consiste nella predisposizione di pavimentazione arredata con segnaletica orizzontale e verticale, con alberature, con percorsi pedonali e con eventuali attrezzature per la sosta seduta.
- (F2/f) Aree cimiteriali:
in esse sono consentite tutte le costruzioni proprie dei cimiteri quali muri di recinzione, aree per inumazioni, edicole funerarie, loculi, camera mortuaria, cappelle; nelle aree circostanti è ammessa anche la realizzazione di parcheggi e di aree verdi sistemate con piantumazione di alberi, panchine, cestini, zone pavimentate, percorsi pedonali nonché l'ubicazione di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia e le attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi.
E' consentita inoltre la costruzione di chioschi per la vendita di fiori purché di tipo murario e con caratteristiche formali consone al decoro della zona cimiteriale.

La destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi a livello comunale. Nelle aree di cui al comma 2, lettere a), b), d) sono ammesse le residenze limitatamente alle esigenze abitative del personale di gestione e/o custodia, nel limite massimo di superficie utile netta di mq. 120; inoltre è ammessa la conservazione dello stato attuale del suolo o delle attività esistenti fintantoché non vengano attuate le destinazioni proprie di tali aree.

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

apposta al rilascio del permesso di costruire ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Per le attrezzature da realizzarsi nelle aree di cui sopra l'indice di densità edilizia fondiario e il rapporto di copertura sono fissati di volta in volta secondo le necessità dell'Amministrazione Comunale e secondo le norme vigenti nel settore. Le porzioni di area ricadenti in Classe IIIa non dovranno essere conteggiate ai fini dell'applicazione degli indici di densità edilizia fondiaria.

Non sono imposti limiti di altezza massima della costruzione; sussiste comunque per tali costruzioni l'obbligo di mantenere una distanza dai confini di proprietà pari a metà dell'altezza dei propri corpi di fabbrica su tali lati (è ammessa una distanza inferiore solo per strutture sottili quali camini, campanili, ecc.) con un minimo di 5 m..

Resta valido per costruzioni di interesse comune l'obbligo di mantenere tra i fabbricati una distanza minima di ml. 10 e comunque non inferiore all'altezza del prospetto più alto.

Per quelle attrezzature collettive che comprendono spazi a verde, si fa obbligo di sistemare tutte le superfici non costruite o non pavimentate con essenze arboree non estranee alla località. Anche per le attrezzature collettive sussiste il vincolo derivante dalla presenza di fasce di rispetto.

Nelle aree a verde è opportuno usare recinzioni trasparenti.

Per le aree verdi di tipo F2/c (1-F2/c, 2-F2/c, 6-F2/c, 8-F2/c individuate sulla tavola n. 8 di P.R.G.C.) l'utilizzo al pubblico dovrà comunque essere condizionato a un generale intervento di messa in sicurezza dei settori potenzialmente instabili, comprensivo di regimazione delle acque superficiali, eliminazione di ogni forma di scarico idrico a perdere, restauro delle opere di sostegno esistenti, consolidamento degli orli di degradazione, interventi di ingegneria naturalistica e, laddove necessario, interventi di consolidamento sugli edifici preesistenti. L'area 7-F2/e (individuata sulla tavola n. 8 di P.R.G.C.) sia verificata nel piano comunale di protezione civile al fine di provvedere responsabilmente a minimizzare il rischio per la pubblica e privata incolumità.

Le aree di cui sopra comprendono anche le aree già esistenti, su cui insistono fabbricati privati o di Enti, Associazioni, ecc., destinati ad usi collettivi.

Per dette aree il Piano Regolatore conferma l'utilizzazione in atto o altra destinazione d'uso collettivo, non prevedendone peraltro l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (art. 36) e straordinaria (art. 37);
- restauro e risanamento conservativo (art. li 38, 39 e 40);
- ristrutturazione edilizia (art. 41);
- ampliamento fino al raggiungimento del rapporto massimo di copertura dell'80% con sopraelevazione consentita nel rispetto delle distanze dai confini di cui alle presenti norme (art. li 46 e 48) e della confrontanza di cui all'art. 9, punto 2) del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Tutti gli interventi in particolare gli ampliamenti ammessi dalle presenti norme, dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'edificio preesistente e del suo intorno ambientale.

Art. 21 – Aree speciali di interesse pubblico (F3).

La previsione di tali aree, che non rientrano nel calcolo degli standards urbanistici, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti all'intero aggregato urbano od a parte di esso od a bacini di servizio sovracomunale. Queste aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

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

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

- a) per impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale di cui all'art. 51, lettera s), della L.R. 56/77 e s.m.i.: rapporto massimo di copertura: $R_c = 50\%$; ammissibili solo nelle aree agricole non boscate e non piantumate a vigneto;

- b) per le cabine elettriche: ammesse ovunque; la distanza dal ciglio o confine stradale stabilita nelle singole aree omogenee o individuata dalla fascia di rispetto in area per attività agricola può essere ridotta fino a m. 3,00 (Circolare Min. LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970), sempreché, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzera stradale non sia inferiore a m. 6,00;
- c) centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione;
- d) centraline e cabine per metanodotti, oleodotti e gasdotti in genere: compatibili con ogni classe di destinazione, purché munite del visto dei V.V. del Fuoco.

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

CAPO III – AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", dalla "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto" e dagli art.li 70÷70.5 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le Schede delle aree di nuovo impianto contenute nel fascicolo "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto" redatte dal dott. geol. Luigi PRIANO di Novi Ligure.

Art. 22 – Aree residenziali, destinazioni d'uso generali.

Le aree residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa più strettamente connesse, oltre ad alcune funzioni specifiche ammesse a particolari condizioni. Oltre alla destinazione residenziale sono ammesse le seguenti destinazioni, così come definite al precedente art. 16, comma 8°:

- a) terziaria;
- b) commerciale, ammissibile nella forma di attività commerciale al dettaglio soltanto secondo le indicazioni di cui alla Tabella 1 allegata al termine delle presenti norme;
- c) attrezzature turistico-ricettive;
- d) attrezzature ricreative;
- e) servizi sociali;
- f) artigianato di servizio con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e moleste;
- g) autorimesse;
- h) autofficine di riparazione (escluse le carrozzerie), fino alla concorrenza massima di 50 mq. di superficie utile netta per la lavorazione, solo se annesse ad autorimesse con superficie pari o maggiore a 3 volte la superficie di lavorazione e solo se in locali con esito sonoro inferiore od uguale a quanto previsto dalla "zonizzazione acustica del territorio comunale" per la zona in cui ricadono;
- i) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili, e fino alla concorrenza massima di mq. 200 di superficie utile lorda;
- l) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (esito sonoro inferiore od uguale a quanto previsto dalla "zonizzazione acustica del territorio comunale" per la zona in cui ricadono), limitatamente al piano terreno ed al piano interrato o seminterrato, fino alla concorrenza massima di mq. 150 di superficie utile lorda per la lavorazione e di mq. 300 di superficie utile lorda complessiva (lavorazione e deposito).

Sono esclusi dalle aree residenziali:

- tutte le attrezzature industriali, i magazzini, laboratori e depositi svolgenti attività di produzione in contrasto con quanto detto al comma precedente;
- le attrezzature svolgenti attività molesta a giudizio dell'Amministrazione Comunale;
- le autorimesse pubbliche che superano i 200 mq. coperti o che hanno più di un piano fuori terra;
- le sedi di ditte di autotrasporti e spedizioni comportanti presenza di veicoli pesanti;
- i macelli, le scuderie, le stalle;
- i grossi depositi di materiali all'aperto e sotto tettoie aperte;
- l'installazione di stazioni di servizio con distribuzione di carburanti o affini;
- in genere tutte quelle attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono essere in contrasto con la residenza.

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

Per le destinazioni di cui ai punti h), i) ed l), già insediate in edifici esistenti, sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, anche interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, previa stipula della convenzione o atto di impegno unilaterale di cui al comma precedente.

In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici che le ospitano, tali destinazioni potranno essere insediate soltanto nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

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

Art. 23 – Disciplina per il nucleo di antica formazione: Aree residenziali del centro storico.

Il P.R.G.C. individua con apposita simbologia le aree residenziali del centro storico differenziandole tra loro (A1, A2 e A3) e disciplina con le presenti Norme (al presente articolo ed ai successivi art.li 23.1, 23.2, 33 e 34) gli interventi da attuare nei centri storici e nelle altre aree di categoria A indicati negli elaborati di piano; inoltre il P.R.G.C. classifica nella tavola n. 4 (scala 1:1.000) gli edifici, interni all'area A1, in base al tipo di intervento permesso.

Gli elaborati progettuali allegati alle richieste di intervento nei suddetti ambiti dovranno essere corredati da esauriente documentazione dello stato di fatto relativo all'oggetto dell'intervento ed al suo intorno ambientale e dovranno comunque comprendere: rilievi planimetrici e altimetrici, in scala non inferiore a 1:100, indicanti fra l'altro le destinazioni d'uso in atto e di progetto dei singoli locali e spazi, il tipo e materiali delle strutture e delle finiture dell'organismo edilizio esistente; sviluppi eventuali a maggior scala di elementi architettonici singoli o ricorrenti, qualificanti l'epoca di origine del fabbricato; documentazione fotografica esterna ed eventualmente interna.

E' facoltà dell'Amministrazione richiedere ogni altra documentazione ritenuta opportuna, compresa anche documentazione storico-filologica degli immobili e dei luoghi interessati dall'intervento.

Di seguito, si forniscono indicazioni specifiche di regolamentazione degli interventi su edifici e manufatti e sugli spazi aperti compresi negli ambiti di cui al presente articolo.

Le indicazioni di regolamentazione costituiscono specificazione dei tipi di intervento ammessi e delle particolari prescrizioni richieste nella attuazione degli interventi su singoli edifici o manufatti e relative aree di pertinenza; la definizione degli interventi ammessi in generale per le singole sottocategorie, dei relativi parametri edilizi, delle destinazioni d'uso e delle modalità attuative è normata dai successivi paragrafi e dalla cartografia di piano.

Il P.R.G.C. individua in cartografia con apposita simbologia sia le icone religiose e gli affreschi esistenti prescrivendone la conservazione sia le aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. – Titolo I, art. 10-12-13; ogni intervento sarà consentito nel rispetto dell'art. 59 delle presenti norme.

Art. 23.1 – Tessuto urbano di antica formazione avente carattere storico/artistico (A1).

Sono le parti del territorio comunale comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse storico/artistico o ambientale e sono definite aree di interesse culturale ambientale ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e s.m.i., di cui devono rispettare le relative prescrizioni.

Il P.R.G.C. delimita con apposita simbologia ("Delimitazione aree del tessuto urbano di antica formazione avente carattere storico/artistico (A1)") le aree del tessuto urbano di antica formazione avente carattere storico/artistico (A1).

Ricadono all'interno del presente articolo anche le "aree ed edifici turistico-ricettivi interni al centro storico (G1)" e sugli edifici esistenti all'interno di dette aree sono consentiti gli interventi individuati nella tavola n. 4 in scala 1:1.000.

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

Le destinazioni d'uso in atto, di norma confermate, sono quelle previste dall'art. 22, comma 2° delle presenti norme.

I lotti liberi da edificazione esistenti in queste zone sono inedificabili salvo quanto previsto all'ultimo comma del presente articolo.

Il P.R.G.C. permette che tutti gli immobili possano essere soggetti ad intervento diretto e per essi fissa, con vincolo topograficamente definito, i tipi di intervento necessari e/o consentiti.

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

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

Sono inoltre normate in modo specifico dal P.R.G.C. le aree pertinenti gli insediamenti costituenti il centro storico di categ. A1 ovvero cortili e giardini privati compresi i fabbricati accessori (art. 24, comma 1, L.R. 56/77 e s.m.i.): contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento, al ripristino delle pavimentazioni originarie od alla sistemazione a verde per giardini, con conservazione e ripristino degli impianti arborei esistenti, orti o prati; le nuove pavimentazioni e quelle da ripristinare saranno realizzate, preferibilmente, con ciottoli, lastre di pietra od altri materiali litoidi. In tali aree è consentita la realizzazione di autorimesse e parcheggi di pertinenza delle singole unità immobiliari nel rispetto dell'art. 9 della Legge 24.03.1989 n. 122, commi 1° e 2°, purché compatibili con il contesto ambientale e l'edificazione esistente e quando le unità immobiliari ne siano sprovviste e nel rispetto del successivo art. 49. I lotti liberi da edificazione esistenti in queste zone sono inedificabili, salvo quanto previsto al comma precedente. Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà altresì provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenute, in sede di rilascio di permesso di costruire o di presentazione di S.C.I.A. o D.I.A., incompatibili con l'ambiente.

Il P.R.G.C. classifica, nella tavola di progetto in scala 1:1.000 (tavola n. 4), gli edifici ricadenti nelle aree del tessuto urbano di antica formazione avente carattere storico/artistico definite nella tavola n. 3.1 in scala 1:2.000, in base al tipo di intervento permesso su di essi.

Gli interventi permessi sono:

- a) Manutenzione ordinaria.
- b) Manutenzione straordinaria (intervento non individuato topograficamente sulla tavola n. 4).
- c) Restauro con vincolo specifico di P.R.G.C. o restauro conservativo.
- d) Risanamento conservativo.
- e) Ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale.
- f) Cambiamento di destinazione d'uso.
- g) Cambiamento di destinazione d'uso diverso dalla residenza.
- h) Cambiamento di destinazione d'uso e sopraelevazione per allineamento tipologico.
- i) Sopraelevazione per allineamento tipologico.
- l) Sistemazione di aree ed edifici di recente costruzione.

Nel dettaglio gli interventi consentiti dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto segue:

- a) Manutenzione ordinaria.
Tale intervento, descritto all'art. 36, è consentito in tutti gli edifici a condizione che i materiali usati siano congruenti con quelli tipici del tessuto urbano in cui si inseriscono così come descritti agli art.li 36 e 34.
- b) Manutenzione straordinaria.
Tale intervento è consentito su tutti i fabbricati con esclusione di quelli vincolati ai sensi degli art.li 10, 12 e 13 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..
Tali interventi dovranno essere condotti in conformità agli art.li 37 e 34.
- c) Restauro con vincolo specifico di P.R.G.C. o restauro conservativo.
L'intervento è prescritto sugli edifici e manufatti topograficamente individuati nelle tavole grafiche e deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste agli art.li 39 e 34.
- d) Risanamento conservativo.
Il P.R.G.C. individua topograficamente gli edifici su cui è permesso l'intervento di risanamento conservativo che deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste agli art.li 40 e 34; sono comunque consentite, nel rispetto dell'art. 34, la manutenzione ordinaria (art. 36), straordinaria (art. 37) ed il restauro con vincolo specifico di P.R.G.C. o restauro conservativo (art. 39).
- e) Ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale.
Tale intervento deve essere condotto con le prescrizioni particolari di cui agli art.li 42 e 34. Gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 36) e straordinaria (art. 37), restauro con vincolo specifico di P.R.G.C. o restauro conservativo (art. 39) e risanamento conservativo (art. 40) sono comunque consentiti nel rispetto dell'art. 34.

f) Cambiamento di destinazione d'uso.

Il cambiamento di destinazione d'uso, compatibile con le destinazioni previste al presente articolo, comma 2°, è ammesso solo per i fabbricati individuati e deve avvenire secondo le prescrizioni dell'art. 34 con le seguenti limitazioni:

- l'edificio venga dotato d'acqua corrente e di un servizio igienico nel suo interno;
- rapporto massimo di copertura (Rc), altezza massima della costruzione (H), distanza minima tra le costruzioni (D), distanza minima della costruzione dai confini (Dc), dal ciglio o confine stradale (Ds): quelli esistenti;
- distanza tra pareti finestrate (di nuova formazione) e pareti finestrate e non di altri (Dp): m. 10,00.

La manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro con vincolo specifico di P.R.G.C. o restauro conservativo e risanamento conservativo, sono comunque consentiti nel rispetto degli art.li 36, 37, 39, 40 e 34.

g) Cambiamento di destinazione d'uso diverso dalla residenza.

L'intervento permette, sugli edifici topograficamente individuati, le destinazioni di cui all'art. 22, comma 2°, punti f), g), h), i) ed l) delle presenti norme; deve essere condotto secondo le prescrizioni dell'art. 34, con le seguenti limitazioni:

- l'edificio venga dotato di acqua corrente e di servizi igienici nel suo interno, con l'esclusione degli edifici con nuova destinazione ad autorimesse;
- rapporto massimo di copertura (Rc), altezza massima della costruzione (H), distanza minima tra le costruzioni (D), distanza minima della costruzione dai confini (Dc), dal ciglio o confine stradale (Ds): quelli esistenti;
- distanza tra pareti finestrate (di nuova formazione) e pareti finestrate e non di altri (Dp): m. 10,00.

La manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro con vincolo specifico di P.R.G.C. o restauro conservativo e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale sono comunque consentiti nel rispetto degli art.li 36, 37, 39, 40, 42 e 34.

h) Cambiamento di destinazione d'uso e sopraelevazione per allineamento tipologico.

L'intervento è finalizzato alla ricostituzione ed al migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

L'intervento è analogo a quello previsto al punto f) del presente comma, con la sola variazione che l'altezza può essere elevata, nel rispetto delle norme previste per le distanze tra le pareti finestrate (art. 46), per rendere il fabbricato tipologicamente conforme al corpo di fabbrica e/o al contesto in cui esso è inserito.

Sono comunque consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro con vincolo specifico di P.R.G.C. o restauro conservativo e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale di cui agli art.li 36, 37, 39, 40, 42 e nel rispetto dell'art. 34.

i) Sopraelevazione per allineamento tipologico.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'edificio.

E' ammessa la variazione dell'altezza massima per adeguare l'altezza dell'edificio esistente a quella degli edifici circostanti tipologicamente corretti, anche se questo comporta aumento di superficie utile convenzionale abitabile e l'inserimento di nuove aperture che siano congruenti con quelle esistenti; la sopraelevazione dovrà avvenire nel rispetto delle norme previste per le distanze tra le pareti finestrate (art. 46) e le falde del tetto dovranno mantenere la stessa forma e pendenza di quelle preesistenti.

L'intervento deve avvenire secondo le prescrizioni dell'art. 34.

Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 36), manutenzione straordinaria (art. 37), restauro con vincolo specifico di P.R.G.C. o restauro conservativo (art. 39), risanamento conservativo (art. 40) e ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale (art. 42) e nel rispetto dell'art. 34.

l) Sistemazione di aree ed edifici di recente costruzione.

Il P.R.G.C. individua topograficamente alcuni edifici di recente costruzione su cui sono permessi interventi di cui agli art.li 36, 37, 39, 40 e 42.

Sull'edificio contrassegnato con questa simbologia nella tavola n. 4 in scala 1:1.000 e ricadente, nella tavola n. 3.1 in scala 1:2.000, tra le "aree ed edifici turistico-ricettivi interni al centro storico", sono permessi gli interventi di cui al comma precedente e l'inserimento di

elementi atti a modificare l'aspetto esteriore dell'edificio, quali porticati e impianti tecnologici; anche se questi comportano aumento di superficie utile o coperta.
Tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 34.

Il P.R.G.C., nelle tavole di piano alle varie scale, individua con una delimitazione e, nel suo interno, con apposita simbologia alcune emergenze (manufatti, edifici o aree a parco) di pregio ambientale e/o storico/artistico vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. art.li 10, 12 e 13 sulle quali permette esclusivamente interventi di "restauro con vincolo specifico di P.R.G.C. o restauro conservativo" (art. 39), che dovranno essere condotti, nel rispetto del successivo art. 59, con le tecniche e le limitazioni previste all'art. 34 per le aree ed edifici di interesse storico/ambientale a cui le emergenze in oggetto e le relative aree di pertinenza sono assimilate. In tutte le aree di interesse storico/ambientale, con l'esclusione di quelle di pertinenza dei fabbricati sottoposti ad "interventi di restauro con vincolo specifico di P.R.G.C. o restauro conservativo" (lettera c) del presente articolo), è ammessa la costruzione di autorimesse nel rispetto del successivo art. 49.

Art. 23.2 – Insedimenti urbani, aree ed edifici, aventi carattere ambientale e documentario (A2) e Insedimenti urbani aventi carattere ambientale e documentario con capacità edificatoria (A3).

Sono le parti di territorio comunale comprendenti le porzioni di insediamento urbano avente interesse di carattere ambientale o documentario.

Anche in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione e il risanamento del patrimonio edilizio esistente e la ricostituzione e valorizzazione del tessuto urbanistico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'art. 22 comma 2 delle presenti norme; sono altresì ammesse le attività agricole, subordinate alle esigenze igieniche e di tutela del contesto residenziale, in misura limitata e ove sia dimostrata l'impossibilità di diversa localizzazione.

All'interno delle aree così definite e sugli edifici esistenti, con l'esclusione di quelli classificati con l'intervento di restauro con vincolo specifico di P.R.G.C. o restauro conservativo nella tavola n. 4 per i quali è permesso soltanto tale intervento (art. 39), sono permessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (art. 36) e straordinaria (art. 37);
- restauro e risanamento conservativo (art.li 39 e 40);
- ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale (art. 42);
- recupero dei volumi rustici e cambiamento di destinazione d'uso;
- ampliamenti, con altezza massima della costruzione $H = m. 7,50$ o uguale a quella dell'edificio preesistente con altezza superiore, non superiori al 20% della superficie utile residenziale di singole unità immobiliari, ma con 25 mq. sempre consentiti, da attuare nel contesto edilizio originario e con il limite di densità fondiaria di 3 mc/mq. riferito anche ai volumi non residenziali esistenti; tale intervento è consentito esclusivamente in assenza di volumi rustici (o non residenziali) da recuperare inseriti nel corpo di fabbrica di cui si chiede l'ampliamento;
- demolizioni e ricostruzioni, nel rispetto dell'impianto originario (superficie, volumetria ed altezza), in caso di comprovata necessità per motivi di pubblica incolumità;
- nuove costruzioni su aree parzialmente libere limitatamente alle necessità delle attività agricole e della popolazione stabilmente residente, con limite di densità fondiaria di 2 mc/mq. riferito anche ai volumi non residenziali esistenti, numero di piani non superiore a due, da attuare anche con permesso di costruire singolo;
- costruzione di autorimesse nel rispetto dell'art. 49.

All'interno dell'insediamento urbano (A2) il P.R.G.C. individua un'area contrassegnata con apposita simbologia e definita "Insedimenti urbani aventi carattere ambientale e documentario con capacità edificatoria (A3)" su cui è permessa la realizzazione di autorimesse anche completamente fuori terra in deroga a quanto previsto all'art. 49, comma 2 – lett. a) delle presenti norme; esse potranno avere, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri di cui all'art. 46, mq. 25 di superficie utile per unità alloggio dell'edificio principale e altezza massima di m. 2,60.

Tutti gli interventi di cui sopra devono essere condotti nel rispetto dell'art. 34 e dei seguenti indici e parametri:

- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: secondo allineamenti esistenti in assenza m. 6,00; fanno eccezione le autorimesse che si affacciano su Via XXV Aprile e sono a livello stradale, esse potranno essere costruite sul ciglio stradale

evidenziato sulla tavola n. 3.1 – Progetto delle aree urbanizzate – Concentrico – scala 1:2.000;

- distanza minima della costruzione dal confine e distanza tra le costruzioni e tra le pareti finestrate e pareti finestrate e non (Dp): come indicato all'art. 46.

Modifiche di impianto, parziali o totali diverse dall'intervento di ampliamento e di costruzione di autorimesse, sono assentibili solo previa predisposizione di un piano di recupero nel rispetto degli indici previsti al presente articolo per le nuove costruzioni necessarie alle attività agricole e alla popolazione stabilmente residente.

Art. 24 – Aree residenziali di completamento sature o pressoché totalmente edificate (B1).

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

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

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

Le variazioni della viabilità interna di servizio o le nuove previsioni a norma del precedente comma non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

Tali aree comprendono zone sature o in parte edificate. In esse possono trovare posto tutte le destinazioni previste per le zone residenziali dalle presenti Norme di Attuazione (art. 22, comma 2° delle presenti norme) e sono ammesse le attività agricole, in misura limitata e ove sia dimostrata l'impossibilità di diversa localizzazione, subordinatamente alle esigenze di tutela igienico-ambientale.

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

Nelle aree così definite e sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione (art.li 36 e 37);
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna, che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni e degli edifici, nel rispetto degli art.li 38, 39, 40 e 41;
- e) realizzazioni, solo sugli edifici residenziali esistenti, di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino formazioni di unità immobiliari in numero superiore a quello esistente ed aumento del volume a destinazione residenziale esistente superiore al 20% per un massimo di 210 mc., fermo restando che sono sempre consentiti ampliamenti di 35 mq. di superficie utile netta; tale intervento dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H =$ quella dell'edificio preesistente o m. 7,50 se l'edificio esistente ha un'altezza inferiore;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D =$ come previsto all'art. 46;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: come indicato al comma successivo; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 19, comma 7°;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come previsto all'art. 46;

- l'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione di accessorio, ricompresa la destinazione a garage, alla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume ma non dovrà essere computato nel calcolo dei 35 mq. di superficie utile netta ammessa in ampliamento;
- g) variazioni di destinazione d'uso: quando gli edifici hanno una Superficie utile lorda (Sul) complessiva superiore o uguale a mq. 150 o minore o uguale a mq. 60 le modifiche non devono comportare variazione alla sagoma esterna degli edifici; quando gli edifici esistenti hanno una superficie utile lorda (Sul) superiore a mq. 60 e inferiore a mq. 150 è ammesso, unitamente al cambio di destinazione con nuova destinazione residenziale, l'ampliamento e la sopraelevazione, una-tantum, in ragione del 100% della Superficie utile lorda (Sul) dell'intero edificio esistente, fino al raggiungimento di una superficie utile lorda complessiva (Sul) (esistente + ampliamento) di mq. 150; l'intervento di ampliamento e sopraelevazione, ammesso purché l'edificio venga dotato nel suo interno di acqua corrente e di un servizio igienico per ogni unità immobiliare, dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H = 7,50$ m. nel caso di sopraelevazione e uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 46;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: come indicato al comma successivo; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 19, comma 7°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 46;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come previsto all'art. 46;
- h) modesti ampliamenti, inferiori ai 15 mq. di Sul e non cumulabili con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma, delle abitazioni esistenti limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, quando sia dimostrato che dette abitazioni sono sprovviste di servizi igienico-sanitari; tali interventi possono avvenire purché siano conformi ai seguenti indici e parametri:
- altezza massima della costruzione: $H =$ quella dell'edificio preesistente;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 46;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto dall'art. 873 del Codice Civile.
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza come indicato al comma successivo; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 19, comma 7°;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come previsto all'art. 46;
- i) ampliamento, una-tantum e non cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma, diversi da quello previsto dalla lettera f), di edifici esistenti a destinazione residenziale; tale ampliamento è finalizzato alla modifica tipologica dell'edificio preesistente mediante l'inserimento di porticati, patii e verande, ed è ammesso a condizione che l'ampliamento sia integrato ed organico all'insieme edilizio preesistente; l'ampliamento è limitato alle sole strutture che, dovendo essere computate come superficie coperta (S_c), non devono essere computate come volume, pertanto aperte su almeno due lati; gli ampliamenti di superficie coperta, non superiori al 50% della superficie coperta esistente, dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H =$ quella esistente;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 46;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza come indicato al comma successivo; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 19, comma 7°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 46;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come indicato all'art. 46;
- l) ampliamento e cambio di destinazione di edifici residenziali esistenti uni-bifamiliari limitato a quei corpi di fabbrica che siano già volumetricamente definiti alla data di adozione delle presenti norme (ad esempio porticati delimitati da pilastri), purché chiusi su almeno due lati; tale intervento è limitato ai primi due piani dell'edificio e non può essere applicato congiuntamente ad altri interventi di cui al presente articolo che prevedano ampliamenti del fabbricato esistente;

- m) recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21 e s.m.i.;
- n) recupero dei rustici, diverso da quello previsto alla lettera g), condotto in conformità ai disposti della L.R. 29.04.2003 n. 9; il cambiamento di destinazione è ammesso, nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003 ad esclusione di quelle temporali, anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 e il 1° marzo 1993 e per tutti quelli esistenti prima del 04.12.1977 che siano stati sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione;
- o) costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di mq. 1,00 ogni 10 mc. di volume residenziale, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto o che ne è dotato in misura inferiore a tale limite; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 46 e 49;
- p) costruzione di pertinenze così come definite all'art. 51 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 51;
- q) locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente definito; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere la superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria, ivi compresa quella a garage, alla funzione principale che si svolge nel fabbricato;
- r) cambio di destinazione dei piani seminterrati finalizzato alla realizzazione di magazzini/depositi in cui ha sede l'attività di un artigiano edile che ha la residenza nel fabbricato stesso; è permesso altresì l'ampliamento del piano seminterrato stesso, sia che l'attività sia già insediata sia che debba insediarsi; il nuovo corpo di fabbrica dovrà essere adiacente al corpo di fabbrica di cui si chiede l'ampliamento, dovrà essere seminterrato con tre lati contro terra e con altezza massima pari a quella del piano di cui si richiede l'ampliamento, dovrà avere solaio di copertura, se trattasi di ultimo solaio, coperto di terra o lastricato e dovrà essere condotto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - aumento massimo consentito: 100% della superficie utile esistente;
 - rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 46;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza come indicato al comma successivo; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 19, comma 7°;

Sono altresì ammesse:

- demolizioni e ricostruzioni: nei limiti della densità preesistente comunque con indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,20 mc/mq. con rapporto massimo di copertura del 40% e non più di due piani fuori terra, con altezza massima di m. 7,50,
- nuove costruzioni: su eventuali lotti liberi non vincolati con indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,8 mc/mq., rapporto massimo di copertura del 40% e non più di due piani fuori terra con altezza massima di m. 7,50,

nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 46;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza come indicato al comma successivo; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 19, comma 7°;
- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 46;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come indicato all'art. 46;

In tutti i casi di cui sopra, anche dove non espressamente citato, le distanze della costruzione dal confine (D) e tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D_p) sono quelle indicate all'art. 46 mentre le distanze della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s) dovranno essere all'interno del centro abitato sono secondo gli allineamenti esistenti o, in assenza, m. 6,00 per strade di larghezza inferiore ai m. 7,00 e m. 7,50 per strade di larghezza superiore ai 7,00 m. mentre all'esterno del centro abitato le distanze saranno come indicate all'art. 19, comma 7°.

Il rilascio del permesso di costruire per edificare è subordinato all'assunzione da parte del richiedente degli oneri previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. art.li 16 e 17 come previsto all'art. 8 dalle presenti norme.

Art. 24.1 – Aree residenziali di completamento edificate in parte (B2) e aree residenziali di completamento libere da edificazioni (B3) e aree residenziali di completamento intensive (B3.1).

Tale classificazione comprende le aree già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio ammettono interventi singoli di completamento.

Le porzioni di area ricadenti in Classe IIIa non dovranno essere conteggiate ai fini dell'applicazione degli indici di densità edilizia fondiaria.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono tutte quelle previste dall'art. 22, comma 2°, delle presenti norme.

In relazione ai caratteri del tessuto edilizio e delle densità esistenti sono state individuate, oltre alle aree residenziali di completamento sature o pressoché totalmente edificate, altri tre tipi di aree definite rispettivamente "aree residenziali di completamento edificate in parte (B2)" che raggruppa quelle aree su cui esistono già delle edificazioni che la variante permette di potenziare, le "aree residenziali di completamento libere da edificazioni (B3)" e le "aree residenziali di completamento intensive (B3.1)".

Tali aree sono caratterizzate da diversi indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Aree residenziali di completamento edificate in parte (B2).

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria : If = 1,00 mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura : Rc = 40%;
- altezza massima della costruzione : H = 7,50 m.;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 46;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = all'interno del centro abitato: secondo gli allineamenti esistenti; in assenza m. 6,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00 e 10,00 m. per strade di larghezza superiore a m. 7,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 19, comma 7°;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: Dp = come indicato all'art. 46.

Aree residenziali di completamento libere da edificazioni (B3).

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria : If = 0,80 mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura : Rc = 40%;
- altezza massima della costruzione : H = 7,50 m.;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 46;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = all'interno del centro abitato: secondo gli allineamenti esistenti; in assenza m. 6,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00 e 10,00 m. per strade di larghezza superiore a m. 7,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 19, comma 7°;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: Dp = come indicato all'art. 46.

Per le aree B3 (nn. 6-B3, 9-B3, 10-B3, 13-B3 individuate sulla tavola n. 8 di P.R.G.C.) dovranno essere evitate tutte le forme di scarico a perdere di acque bianche e grigie, che dovranno essere raccolte e debitamente allontanate. In ogni caso non dovrà essere consentita alcuna forma di dispersione delle acque di qualsiasi specie (compreso fosse biologiche) in prossimità dei dissesti PAI.

La realizzazione dell'accesso all'area contrassegnata con il n. 7-B3 (individuata sulla tavola n. 8 di P.R.G.C.) deve essere prevista a carico del proprietario e la fattibilità e l'ubicazione di tale strada dovrà essere verificata sotto il profilo della normativa stradale.

Aree residenziali di completamento intensive (B3.1).

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria : If = 1,40 mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura : Rc = 40%;
- altezza massima della costruzione : H = 7,50 m.;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 46;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = all'interno del centro abitato: secondo gli allineamenti esistenti; in assenza m. 6,00 per strade di larghezza

inferiore a m. 7,00 e 10,00 m. per strade di larghezza superiore a m. 7,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 19, comma 7°;

- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: Dp = come indicato all'art. 46.

Art. 25 – Aree residenziali di espansione edificate in parte (C1).

Comprendono le aree libere inedificate o scarsamente edificate, dotate di opere di urbanizzazione per le quali è prevista, con permesso di costruire di cui al comma 5, art. 49, L.R. 56/77 e s.m.i., l'edificazione per tutte le destinazioni ammesse per le zone residenziali dall'art. 22, comma 2° delle presenti Norme di Attuazione con l'esclusione di quelle di cui ai punti h), i) ed l).

Le porzioni di area ricadenti in Classe IIIa non dovranno essere conteggiate ai fini dell'applicazione degli indici di densità edilizia fondiaria.

La tipologia è libera anche se è preferibile una edificazione del tipo isolato con regolamentare distacco dai confini ed arretramento dal ciglio stradale.

Gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria : If = 0,60 mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura : Rc = 25%;
- altezza massima della costruzione : H = 7,50 m.;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 46;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = m. 10,00;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: Dp = come indicato all'art. 46.

Dovranno essere evitate tutte le forme di scarico a perdere di acque bianche e grigie, che dovranno essere raccolte e debitamente allontanate. In ogni caso non dovrà essere consentita alcuna forma di dispersione delle acque di qualsiasi specie (compreso fosse biologiche) in prossimità dei dissesti PAI.

In tali aree, quando le stesse non sono funzionalmente collegate con le opere di urbanizzazione (viabilità di larghezza adeguata, fognatura, acquedotto e illuminazione pubblica) esistenti nel territorio comunale o per le quali il collegamento alle infrastrutture esistenti eccederà il semplice allacciamento, il permesso di costruire relativo a nuove costruzioni è subordinato ad un preciso atto di impegno unilaterale che preveda a spese dei proponenti, l'allacciamento, secondo le indicazioni dell'Amministrazione, delle opere di urbanizzazione interne all'area in oggetto ai servizi pubblici comunali esistenti.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'assunzione da parte del richiedente degli oneri previsti dal D.Lgs. n. 380/2001 e s.m.i. in conformità a quanto previsto all'art. 8 delle presenti norme .

Art. 26 – Aree residenziali di espansione a Piano Esecutivo Convenzionato (C2).

Comprendono zone di espansione inedificate per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato.

Ciascun Piano, di iniziativa privata, deve essere esteso all'intera zona omogenea.

Per ciascuna area C2 il presente P.R.G.C. individua un indice massimo di edificabilità territoriale (comprensivo cioè delle aree destinate a sedi viarie e spazi pubblici residenziali); l'indice di edificabilità fondiario rappresenta la possibilità edificatoria del lotto al netto delle aree previste dal piano per viabilità e spazi pubblici e delle aree da dismettere in sede di P.E.C., ad uso pubblico. Tali aree, che devono essere cedute gratuitamente al Comune, sono destinate ad ospitare le necessarie infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il presente P.R.G.C. individua la quantità di area da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria.

La tipologia è libera.

Le porzioni di area ricadenti in Classe IIIa non dovranno essere conteggiate ai fini dell'applicazione degli indici di densità edilizia fondiaria e territoriale.

Per quanto concerne la documentazione richiesta per la presentazione del Piano Esecutivo Convenzionato si rimanda agli art.li 43-44-45 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e s.m.i..

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto degli indici e parametri di cui alla scheda sottoriportata:

- destinazioni d'uso ammesse: quelle previste all'art. 22, comma 2 delle presenti norme con l'esclusione di quelle elencate ai punti h), i) ed l);

- indice di densità edilizia territoriale : I_t = 0,70 mc/mq.;
- indice di densità edilizia fondiaria : I_f = 0,82 mc/mq.;
- altezza massima della costruzione : H = 7,50 m.;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale se interne al centro abitato: D_s = da definirsi in sede di P.E.C.; se esterne al centro abitato: D_s = come indicato dal Nuovo Codice della Strada, vedi art. 19, comma 7°;
- rapporto massimo di copertura (R_c), distanza minima della costruzione dal confine (D_c), distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s), distanza minima tra le costruzioni (D), distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D_p): da definire in sede di piano esecutivo;
- aree per opere di urbanizzazione: da definire in sede di piano esecutivo in funzione degli abitanti insediabili in ragione di 18 mq. /ab. fermo restando che è ammessa la monetizzazione in misura non maggiore a 12 mq/ab..

CAPO IV – AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE (D).

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", dalla "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto" e dagli art.li 70+70.5 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le Schede delle aree di nuovo impianto contenute nel fascicolo "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto" redatte dal dott. geol. Luigi PRIANO di Novi Ligure.

Art. 27 – Aree ed impianti produttivi esistenti confermati (D1).

Nelle aree così individuate sono previste le seguenti destinazioni:

- impianti industriali od artigianali di produzione ed immagazzinaggio;
- uffici, in misura non superiore al 20% della S.U. per ogni unità produttiva;
- abitazioni del proprietario e/o del custode, in misura non superiore a mq. 150 di S.U. per ogni unità produttiva.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali all'insediamento (art.21 comma 1 punto 2 della L.R. 56/77 e s.m.i.) è stabilita nella misura del 20% dell'area individuata e potrà essere reperita anche nelle aree adiacenti; il 30% dovrà essere destinata a parcheggio in parte accessibile a tutti; è ammessa la monetizzazione del 70% di tali aree.

Sugli edifici esistenti sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale e di ampliamento per l'installazione di impianti tecnologici che non comportino aumento della superficie utile (art. 41) e interventi di manutenzione ordinaria (art. 36), straordinaria (art. 37) e di restauro e risanamento conservativo (art.li 38, 39 e 40).

Gli interventi di ampliamento avvengono nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura : $R_c = 20\%$;
- indice di utilizzazione fondiaria : $U_f = 0,25 \text{ mq/mq.}$;
- altezza massima della costruzione: $H = 7,50$, ad eccezione delle strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto produttivo;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 46;
- distanza tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come indicato all'art. 46;
- distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale di strade comunali e provinciali esterne alle aree industriali: $D_s = \text{m. } 20,00$.

L'eventuale residenza del titolare o del custode può essere costruita in aggregazione all'edificio produttivo o in caso contrario deve osservare la distanza minima tra i fabbricati di 10,00 m.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, che avvengono attraverso interventi diretti, negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza o la nuova esecuzione di tali opere è condizione necessaria al rilascio dell'autorizzazione alla usabilità degli impianti.

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

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

Art. 27.1 – Norme speciali per costruzioni artigianali esistenti.

E' prevista una particolare normativa riguardante tutti coloro che, precedentemente alla adozione del P.R.G.C. svolgevano un'attività artigianale e che vengano a trovarsi in contrasto con le destinazioni di zona previste dallo strumento urbanistico. Ai complessi artigianali esistenti nelle zone B-C-E, è consentito di ampliare la loro superficie coperta fino ad un massimo del 50% di quella già edificata al momento dell'adozione del P.R.G.C. e comunque senza superare

globalmente $\frac{1}{2}$ dell'area totale dei lotti di proprietà sui quali insiste il fabbricato o il complesso dei fabbricati.

Non sono ammessi asservimenti di terreni non contigui od esterni al limite dell'area di pertinenza in cui sorge il complesso artigianale oppure acquisiti in data posteriore a quella dell'adozione del P.R.G.C..

In alternativa all'ampliamento dell'edificio produttivo è consentito dotare il complesso artigianale dell'abitazione del custode o del titolare nel rispetto degli indici di zona.

Comunque la totalità dell'area coperta dall'edificio produttivo e di quello residenziale non può superare $\frac{1}{2}$ dell'area dell'intero lotto.

Il limite di altezza per gli edifici di nuova costruzione sia produttivi che residenziali è fissato in ml. 7,50; è ammesso invece l'allineamento all'altezza esistente nel caso di ampliamenti in aggregazione a corpi di fabbricati edificati precedentemente all'adozione del Piano.

Devono essere rispettati: la distanza minima della costruzione dal confine: $D_c = m. 5,00$; la distanza minima dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato secondo allineamenti esistenti in assenza m. 6,00 per le strade di larghezza inferiore ai m. 7,00 e m. 7,50 per le strade di larghezza superiore ai m. 7,00 nelle aree B e m. 10,00 nelle aree C, all'esterno del centro abitato come indicato all'art. 19, comma 7°.

La distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 46; l'eventuale residenza del titolare o del custode può essere costruita in aggregazione all'edificio produttivo o in caso contrario deve osservare la distanza minima tra i fabbricati.

L'edificazione è subordinata al rilascio del permesso di costruire: il richiedente deve impegnarsi ad assumere tutti gli oneri previsti dal D.Lgs. n. 380/2001 e s.m.i..

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

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

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

L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire nel pieno rispetto delle disposizioni del "Piano di zonizzazione acustica", dovranno quindi essere rispettati i livelli di rumore consentiti nelle varie zone del suddetto piano, e delle disposizioni della "Relazione geologico-tecnica" relativa alle aree, redatta dal geologo ed allegata al P.R.G.C..

CAPO V – AREE A DESTINAZIONE SPECIALE: AREE ATTREZZATE (G)

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", dalla "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto" e dagli art.li 70+70.5 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le Schede delle aree di nuovo impianto contenute nel fascicolo "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto" redatte dal dott. geol. Luigi PRIANO di Novi Ligure.

Art. 28 – Aree ed edifici turistico-ricettivi interni al centro storico (G1).

Il P.R.G.C. individua con tale definizione un'area su cui insiste un edificio a destinazione turistico-ricettiva. Per tale area si conferma la destinazione in atto ammettendo altresì tutte le destinazioni di cui all'art. 22, comma 2 con l'esclusione di quelle di cui ai punti h), i) ed l). Sull'edificio esistente sono ammessi, come detto all'art. 23.1 lettera l), gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 36) e straordinaria (art. 37), restauro (art. 39) e risanamento conservativo (art. 40), ristrutturazione edilizia (art. 41) e ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale (art. 42). Nella tavola 3.1, in scala 1:2.000, l'edificio esistente all'interno di tale area è contrassegnato con l'intervento "Sistemazione di aree ed edifici di recente costruzione" di cui al precedente art. 23.1 lettera l) che ammette la ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale (art. 42) con l'inserimento di tutti quegli elementi atti a modificare l'aspetto esteriore dell'edificio, quali porticati e impianti tecnologici, anche se questi comportano aumento di superficie coperta.

Tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 34.

Art. 29 – Aree ed edifici turistico-ricettivi finalizzati alla valorizzazione dell'ambiente agricolo (G2).

Il P.R.G.C. individua all'interno del territorio comunale un'azienda specializzata nella viticoltura e la individua come area turistico-ricettiva finalizzata alla valorizzazione dell'ambiente agricolo.

L'attuazione dell'area dovrà avvenire previa predisposizione di uno strumento esecutivo (P.E.C., Piano Esecutivo Convenzionato) di iniziativa privata esteso all'area individuata nella cartografica di P.R.G.C. ma che tenga conto, a livello di convenzione, di tutti i terreni costituenti l'azienda agricola. Lo strumento esecutivo dovrà essere redatto nel rispetto di quanto segue:

- a) stipula di un atto, regolarmente registrato sui registri immobiliari a cura e spese del richiedente, che preveda l'asservimento di tutti i terreni costituenti l'azienda agricola alla nuova struttura che si intende realizzare e le penali che dovranno essere versate al Comune per la cessione delle strutture disgiunta dai terreni;
- b) individuazione delle aree ed edifici o loro porzioni che rimangono al servizio dell'attività agricola e di quelli che avranno destinazione turistico-ricettiva;
- c) cambio di destinazione ed ampliamento degli edifici esistenti finalizzato alla realizzazione di una struttura a destinazione turistico-ricettiva e ricreativa costituita da albergo, ristorante, auditorium, locali per lo svago, beauty farm (area benessere) e relativi servizi;
- d) (stralciato)
- e) residenza del proprietario e del personale agricolo e/o di servizio;
- f) locali per la vinificazione e accessori allo svolgimento dell'attività agricola;
- g) aree e locali per la sosta degli autoveicoli;
- h) locali per il culto (chiesetta).

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- superficie utile lorda (Sul) a destinazione turistico-ricettiva e ricreativa (lettera b)) realizzabile da cambio di destinazione e/o nuova costruzione: mq. **5300**;
- superficie utile lorda (Sul) destinata all'alloggio patronale ed alla residenza del personale di servizio ed alle residenze rurali: mq. 500;
- superficie utile lorda (Sul) a destinazione agricola (laboratorio vitivinicolo, depositi, cantina, ricovero mezzi agricoli, ecc.): mq. **9350**; in questa superficie deve essere computata la superficie della chiesetta;

- altezza massima della costruzione: $H = m. 8,50$ ad esclusione delle strutture a torre per le quali è consentita un'altezza massima di $m. 12,50$;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come indicato all'art. 19, comma 8° e comunque nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e delle indicazioni grafiche contenute nelle tavole di piano;
- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come all'art. 46.

Il progetto di P.E.C. dovrà prevedere la realizzazione di una superficie a parcheggio pari a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione a destinazione turistico-ricettiva e residenziale (abitazione proprietario e del personale agricolo e/o di servizio) a cui si dovrà sommare una superficie pari al 40% della superficie utile lorda a destinazione agricola. Non è prevista la cessione di aree per standards all'Amministrazione Comunale.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà disciplinare l'area di indiscutibile pregio anche al fine di garantire la qualificazione paesaggistica e architettonica dell'intero complesso turistico ricettivo. La progettazione del SUE dovrà essere supportata pertanto da approfonditi studi che garantiscano qualificati interventi compositivi/costruttivi riferiti alle caratteristiche tipologiche e materiche della preesistenza e ai lineamenti architettonici tipici dei luoghi e controlli nello specifico la percezione visiva delle altezze in relazione agli elementi emergenti.

In riferimento alle strutture a torre e agli elementi svettanti l'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione dello strumento urbanistico di attuazione, dovrà verificare, anche attraverso l'acquisizione del parere della commissione locale del paesaggio e della commissione igienico-edilizia, il corretto inserimento paesaggistico di tali elementi che dovranno essere giustificati con verifiche approfondite e con la presentazione di adeguati elaborati tecnici che ne giustificino la presenza funzionale/compositiva in relazione all'incidenza dell'aspetto percettivo dal crinale.

La viabilità di accesso all'area dovrà essere verificata ed adeguata a norma delle disposizioni vigenti in tema di viabilità, contestualmente all'attuazione del SUE; la convenzione, in sede di approvazione di SUE, dovrà fare chiarezza sulla titolarità della strada di accesso all'area a partire dal termine delle strade comunali e dovrà prevederne la sistemazione alla quale sarà subordinato il rilascio delle agibilità delle costruzioni. Analogamente in sede di approvazione di SUE dovrà essere verificata l'efficienza e la sufficienza di tutte le strutture a rete, in primis acquedotto e fognature, e la loro realizzazione dovrà essere prevista in convenzione subordinando il rilascio delle agibilità alla loro esistenza.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà contenere una relazione geologica e geotecnica che, sulla scorta di approfondite indagini geognostiche e ricordando che il territorio ricade in classe sismica 3, determini le caratteristiche geotecniche del terreno e presenti le verifiche del complesso edifici-versante. Inoltre la convenzione dovrà contenere una descrizione degli accorgimenti che si intendono mettere in atto durante l'esecuzione dei lavori per difendere la qualità dell'area e contenere gli effetti del rumore quali: bagnare e coprire i cumuli di terra provenienti dagli scavi e stoccati temporaneamente in cantiere, lavare e pulire dai residui di terra le ruote degli automezzi pesanti che si immettono sulle strade pubbliche; per quanto riguarda il rumore, ad esempio descrivere come si procederà a "silenziare" le macchine operatrici e le lavorazioni che generano rumore: dovrà essere presentata una relazione di impatto acustico.

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

Art. 30 – Aree per impianti privati finalizzati al gioco del golf (G3).

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008 prende atto dell'esistenza sul territorio comunale di un impianto sportivo per il gioco del golf attuato in conformità alla normativa prevista dalla variante specifica approvata con D.G.C. n. 70-23230 del 01.03.1993.

I vari capoversi (A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, L.1, L.2, L.3, L.4, L.4.1, L.4.2) del presente articolo disciplinano l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche consentite all'interno della "Delimitazione delle "Aree per impianti privati finalizzati al gioco del golf" ". Esse dovranno essere attuate nel rispetto degli altri articoli delle presenti norme, nonché in conformità della L.R.

05.12.1977 n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i. e delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

Non è prevista la cessione al Comune di aree per standards urbanistici fatta eccezione delle aree a parcheggio pubblico già assoggettate a servitù di uso pubblico ed individuate nelle tavole di piano.

A) MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE PREVISTE.

Le previsioni di trasformazioni urbanistiche, insediative ed infrastrutturali, contenute nel P.R.G.C. saranno attuate attraverso il rilascio di un permesso di costruire convenzionato esteso al comparto oggetto di permesso di costruire e, in tutta la loro estensione, ai terreni individuati come "aree per il verde attrezzato e la valorizzazione ambientale, afferenti agli insediamenti residenziali e ricettivi" e come "aree di tutela e valorizzazione naturalistica dell'area" purché adiacenti o prospicienti il lotto oggetto di richiesta e di proprietà del richiedente oppure della Società Derna Golf S.p.A..

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione, tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti richiedenti il permesso di costruire, che preveda le modalità ed i tempi di attuazione del comparto; resta inteso che, nel caso in cui queste ultime aree non fossero di proprietà del richiedente il permesso di costruire, anche il proprietario delle aree di cui al comma 1 interverrà nella stesura della convenzione.

La convenzione dovrà garantire il rispetto, per le nuove costruzioni, di tutti gli indici, parametri e caratteristiche tipologiche e formali previsti dai diversi articoli delle presenti norme e dovrà prevedere modalità e tempi di attuazione della sistemazione delle "aree per il verde attrezzato e la valorizzazione ambientale, afferenti agli insediamenti residenziali e ricettivi" e delle "aree di tutela e valorizzazione naturalistica dell'area" di cui al comma 1 del presente capoverso, fermo restando che devono essere completamente rispettati i disposti dei successivi capoversi F) e G). I comparti residenziali su cui si potranno richiedere i permessi di costruire, sono cinque di cui tre già completamente attuati mentre i comparti individuati su cui è possibile realizzare strutture turistico-ricettive-sportive connesse all'intero impianto esistente sono due e sono normati al successivo paragrafo C).

Nell'attuazione degli interventi, dovranno essere rispettate, oltre alle prescrizioni topograficamente definite dalla cartografia di P.R.G.C., tutte le prescrizioni definite dalle N.T.A., in particolare per quanto concerne gli art.li 32 (Zone di rispetto), art. 52 (Zone a vincolo idrogeologico) e gli art.li 13÷27 del Regolamento Edilizio.

I permessi di costruire saranno comunque rilasciati nel rispetto dei capoversi che seguono.

B) AREE PER IMPIANTI PRIVATI PER IL TEMPO LIBERO: AREE DEL CAMPO DA GOLF.

Sono le aree destinate prevalentemente alle diverse sistemazioni del suolo costituenti il campo da golf: piazzole di partenza, percorsi, buche di arrivo, nonché diversi tipi di "ostacoli" previsti dalle Regole del gioco (ostacoli d'acqua, in sabbia, piantumazioni, ecc.), oltre a percorsi (prevalentemente pedonali) per la fruizione del gioco e per lo spostamento degli utenti.

Sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- formazione di tribune, gradonate, ecc. per la fruizione del gioco;
- sistemazione di punti di sosta, anche attrezzati con piccole costruzioni ad uso ristoro e servizi;
- realizzazione di impianti sportivi funzionali e connessi con l'attività golfistica, quali campi pratica attrezzati, impianti per attività sportive collaterali e per il tempo libero;
- le attrezzature edilizie che potranno essere del tipo: tettoie per campi pratica, passerelle pedonali e carrabili per l'attraversamento dei rii, capanni per rifugio di emergenza giocatori, panchine per la sosta e la fruizione del gioco, fontanelle, chioschi, distributori automatici bevande, servizi igienici, oltre ad eventuali piccole tribune o gradonate in punti significativi del tracciato sportivo;
- realizzazione di impianti tecnologici, di eventuali manufatti di sistemazione del terreno, nonché di tutte le opere di urbanizzazione necessarie (viabilità e parcheggi, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, approvvigionamento idrico ed elettrico, ecc.).

Le attrezzature di cui sopra dovranno essere realizzate con impiego di strutture lignee, salvo basamenti o fondazioni, con dimensioni contenute e strettamente rispondenti ai requisiti funzionali specifici: forme e particolari costruttivi dovranno risultare i più opportuni per un corretto inserimento ambientale.

C) AREE EDIFICABILI PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE-SPORTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' PER IL TEMPO LIBERO.

Sono le aree destinate all'insediamento delle attrezzature di supporto, ricettive, di ristoro, di soggiorno di uso collettivo (attrezzature alberghiere, strutture turistico-ricettive, bar, strutture alberghiere, foresteria e "residences") nonché di parcheggio e di commercio nella forma di esercizi di vicinato, sportive e turistiche in genere, funzionali sia allo svolgimento delle attività sportive che a dare ospitalità agli utenti del complesso golfistico. La variante individua con tale destinazione due aree e ne prevede l'attuazione nel rispetto di quanto segue:

Le porzioni di area ricadenti in Classe IIIa non dovranno essere conteggiate ai fini dell'applicazione degli indici di densità edilizia fondiaria e le nuove costruzioni dovranno rigorosamente rispettare le distanze del dissesto idraulico lineare.

- rapporto di copertura : Rc = 20%
- volumetria massima realizzabile : 16500 mc.
- altezza massima della costruzione : H = 8,00 m. pari a 2 piani f.t.

Il P.R.G.C. individua anche un'area definita "Aree per la realizzazione di strutture di servizio all'attività per il tempo libero" nel cui interno è permessa, in deroga dalla volumetria massima realizzabile indicata al comma precedente, l'edificazione di un fabbricato ad uso deposito materiali e mezzi di manutenzione dei campi da golf; il nuovo fabbricato dovrà avere superficie non superiore a 500 mq. e altezza massima interna di m. 4,00, dovrà avere tipologia tradizionale con tetto a due o più falde realizzato con l'uso di materiale tradizionale nel rispetto delle "caratteristiche edilizie specifiche" previste dalla Tabella A inserita al termine delle presenti norme e dovrà essere tinteggiato. Il progetto dovrà essere valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio con particolare riguardo alle sue caratteristiche tipologiche e cromatiche che dovranno adeguarsi alle costruzioni tipiche della tradizione locale (pendenze delle falde e uso dei materiali). Il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora e la puntuale sistemazione esterna finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Dovranno essere evitate tutte le forme di scarico a perdere di acque bianche e grigie, che dovranno essere raccolte e debitamente allontanate. In ogni caso non dovrà essere consentita alcuna forma di dispersione delle acque di qualsiasi specie (compreso fosse biologiche) in prossimità dei dissesti PAI.

D) AREE EDIFICABILI PER ATTREZZATURE RESIDENZIALI ANNESSE ALLE ATTIVITA' PER IL TEMPO LIBERO: DIVISIONE IN COMPARTI.

Sono le aree destinate all'insediamento delle attrezzature residenziali ed alle funzioni ad esse più strettamente connesse.

Oltre alla destinazione residenziale propria, costituita da abitazioni, accessori e pertinenze, sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) alberghi, ristoranti, residenze collettive;
- b) locali o edifici ad uso commerciale, nella forma di esercizi di vicinato, fino alla concorrenza max. del 5% della volumetria ammessa;
- c) locali o edifici per le attività collettive e per il tempo libero;
- d) autorimesse d'uso collettivo, da realizzarsi esclusivamente in locali interrati totalmente o prevalentemente, non computabili in volumetria per le quote afferenti agli interventi residenziali nella misura determinata dalle vigenti leggi;
- e) aree ludiche attrezzate con campi da gioco e piscine, ammesse sulle aree private e/o condominiali, unitamente ai locali al loro servizio ammessi in ragione di 27 mq. di superficie coperta per ogni area realizzata.

Il P.R.G.C. individua cinque comparti edificabili la cui attuazione avviene, per le nuove costruzioni, mediante il rilascio di permessi di costruire convenzionati estesi ai singoli lotti nel caso dei comparti 1, 2, 3 e 4 e ad ogni sub-comparto nel caso del comparto 5; l'attuazione dovrà avvenire anche nel rispetto di quanto segue:

Comparto 1 (corrispondente ai lotti 2÷10 della Fase I del Piano Particolareggiato attuativo della variante specifica approvata con D.G.R. 70-23230 del 01.03.1993).

- superficie territoriale : 14800 mq.
- volumetria realizzabile : V = quella esistente (mc. 5485,84)
- altezza massima della costruzione : H = pari a 1 piano f.t. più piano mansardato (max. ml.5,50)

Comparto 2 (corrispondente ai lotti 13÷15 della Fase II del Piano Particolareggiato attuativo della variante specifica approvata con D.G.R. 70-23230 del 01.03.1993).

- superficie territoriale : 25300 mq.;
- volumetria realizzabile : V = 5894,88 mc.
- altezza massima della costruzione : H = pari a 1 piano f.t. più piano mansardato (max. ml.5,50)

Comparto 3 (corrispondente ai lotti 16÷19 della Fase III del Piano Particolareggiato attuativo della variante specifica approvata con D.G.R. 70-23230 del 01.03.1993).

- superficie territoriale : 10500 mq.;
- volumetria realizzabile : V = 4760,85 mc.
- altezza massima della costruzione : H = pari a 1 piano f.t. più piano mansardato (max. ml.5,50)

Comparto 4 (corrispondente ai lotti 1,20÷28 della Fase IV del Piano Particolareggiato attuativo della variante specifica approvata con D.G.R. 70-23230 del 01.03.1993).

- superficie territoriale : 23200 mq.;
- volumetria realizzabile : V = 4858,43 mc.
- altezza massima della costruzione : H = pari a 1 piano f.t. più piano mansardato (max. ml.5,50)

Comparto 5: suddiviso in otto sub-comparti individuati nelle tavole di piano con le lettere a, b, c, d, h, e, f, g.

- superficie territoriale : 22500 mq. al netto delle aree individuate per l'allargamento della viabilità
- volumetria realizzabile : V = 4500 mc. così suddivisi:
Va = 1500 mc. sub-comparto a
Vb = 500 mc. sub-comparto b
Vc = 600 mc. sub-comparto c
Vd = 375 mc. sub-comparto d
Vh = 250 mc. sub-comparto h
Ve = 375 mc. sub-comparto e
Vf = 400 mc. sub-comparto f
Vg = 500 mc. sub-comparto g
(per ogni singolo sub-comparto, esclusi quelli indicati con le lettere f) e g), sono ammesse, con trasferimento di cubatura e nel rispetto di tutti gli altri parametri di seguito riportati, variazioni in aumento dei volumi ammessi non superiori al 70%)
- altezza massima della costruzione : H = 6,00 m.
- rapporto massimo di copertura : Rc = 25%
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale di strade esterne al comparto o previste nella tavola di P.R.G.C. : Ds = 10,00 m.
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale di strade private interne al comparto : Ds = 6,00 m.
- distanza minima della costruzione dal confine del comparto e dei sub-comparti : Dc = 5,00 m.

- distanza minima tra le costruzioni : D = come indicato all'art. 46
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri : Dp = come indicato all'art. 46
- superficie filtrante minima (riferita al lotto di pertinenza del fabbricato) : 40%
- superficie filtrante minima riferita all'intero comparto : 50%
- superficie destinata all'allargamento della viabilità esistente : 900 mq.
- tipologia costruttiva : conforme all'edificio presente nei Comparti 1-2-3 e alle disposizioni del presente articolo
- prescrizioni particolari : dovranno essere adeguate e sistemate le strade di accesso al comparto

Le porzioni di aree ricadenti in Classe IIIa non potranno essere edificate.

Dovranno essere evitate tutte le forme di scarico a perdere di acque bianche e grigie, che dovranno essere raccolte e debitamente allontanate. In ogni caso non dovrà essere consentita alcuna forma di dispersione delle acque di qualsiasi specie (compreso fosse biologiche) in prossimità dei dissesti PAI.

Standards urbanistici interni a singoli comparti: non è prevista la cessione al comune di aree per standards urbanistici tuttavia devono essere garantite, come aree condominiali, le quantità minime di cui all'art. 21 lettere b) e c) della L.R. 56/77 e s.m.i., assumendo quale indice volumetrico medio per destinazioni residenziali private il valore di 120 mc/abitante e quale dotazione minima di aree a servizi per abitante la quantità di 12 mq/ab.. Per diverse destinazioni ammesse devono essere garantite le quantità minime di cui allo stesso art. 21, p.to 3), con riferimento alla superficie utile lorda realizzata.

Per quanto concerne la ripartizione dello standards, si assume quale minimo per le aree da destinare a parcheggio il valore di 4 mq/ab. oltre al valore previsto per le aree a parcheggio privato di cui al successivo art. 50.

La convenzione, prevista per ogni permesso di costruire relativo a nuove costruzioni, dovrà essere relativa alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria mancanti o sottodimensionate e le nuove realizzazioni dovranno essere funzionali sia al singolo lotto o sub-comparto sia all'intero comparto.

Per gli interventi residenziali ammessi, è prescritta, sul perimetro del comparto, la formazione di una fascia perimetrale di protezione ambientale, non inferiore ai 6 ml. convenientemente alberata, da ricomprendere nella suddetta dotazione.

E) AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO O DA ASSOGGETTARE A SERVITU' DI USO PUBBLICO.

Il P.R.G.C. individua le aree, interne alla delimitazione delle "Aree per impianti privati finalizzati al gioco del golf", da destinare a parcheggio pubblico o da assoggettare a servitù di uso pubblico. Per detta categoria di aree valgono i disposti di cui all'art. 20 lettera e) delle presenti norme che si intendono qui espressamente richiamati. Dette aree hanno destinazione a parcheggio e dovranno essere assoggettate a servitù di uso pubblico.

F) AREE PER IL VERDE ATTREZZATO E LA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, AFFERENTI AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E RICETTIVI

Aree destinate alla conservazione ed alla formazione del verde di valorizzazione ambientale, da reperire, di norma, in fregio alle aree destinate alle attrezzature residenziali e per il tempo libero, cartograficamente già individuate dalle tavole di P.R.G.C..

La suddetta individuazione e dotazione, all'interno delle singole zone di cui ai capoversi C) e D) del presente articolo, può essere aumentata.

Per le suddette destinazioni dovrà essere assicurata una dotazione non inferiore al 20% della superficie territoriale destinata ad attrezzature ricettive e ad attrezzature residenziali. Alla dotazione di cui sopra possono concorrere, oltre alle aree così individuate nelle tavole di

P.R.G.C., anche le aree per servizi e standards urbanistici ove effettivamente utilizzate anche ai fini della valorizzazione ambientale.

La dotazione sopraindicata dovrà essere incrementata, ove ricorra il caso, in misura direttamente proporzionale ad eventuali interventi di depauperamento delle risorse forestali preesistenti che risultino strettamente necessari al fine dell'attuazione delle previsioni di Variante.

Nell'ambito di dette zone sono ammessi unicamente interventi di attrezzature per la fruizione delle stesse, non comportanti volumi chiusi, con la sola eccezione di eventuali volumi per impianti di urbanizzazione primaria.

G) AREE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE NATURALISTICA DELL'AREA

Parti del territorio prevalentemente rurale di più rilevante interesse ambientale, per le quali le presenti norme stabiliscono indirizzi volti alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente e agli usi compatibili per il tempo libero e la ricreazione.

Gli indirizzi di intervento dovranno tendere:

- al mantenimento delle principali caratteristiche ambientali esistenti, ivi comprese quelle produttive agricole compatibili con le più specifiche previsioni di uso per il tempo libero;
- al potenziamento della vegetazione ripariale, nonché all'integrazione con coltivazioni legnose, floricali, dei piccoli frutti o simili;
- alla manutenzione idrogeologica del territorio, anche comportante ripristino delle aree degradate, interventi selettivi sul sottobosco, nonché interventi di regimazione delle acque di ruscellazioni e similari.

In relazione alle suddette esigenze di tutela, sono esclusi interventi di nuova edificazione. In tali aree sono pertanto ammessi unicamente i seguenti tipi di intervento edilizio:

- formazione di aree attrezzate per la sosta, ivi comprese aree di parcheggio (da realizzarsi in prossimità della viabilità di accesso) e percorsi interni, prevalentemente pedonali;
- opere di semplice arredo ambientale ed eventuali piccole costruzioni, prevalentemente in legno, strettamente funzionali alle attività per il tempo libero come definite in sede di convenzione;
- interventi per la realizzazione di attrezzature ed impianti per il tempo libero e la fruizione ambientale, non comportanti la formazione di volumi chiusi né il ricorso a rilevanti interventi di esbosco, scavo, costruzione di manufatti, ecc., salvo opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione del terreno strettamente necessarie ai fini di tutela idrogeologica, come precisati in sede di convenzione.

H) AREE AGRICOLE INTERCLUSE (E')

Parti del territorio prevalentemente rurale o riutilizzato ad uso residenziale, non comprese nel comparto di aree oggetto di Variante specifica, ancorché intercluse.

Per dette zone si intendono applicabili i disposti di cui all'art. 31 (Aree destinate ad uso agricolo) delle presenti N.T.A., con le seguenti limitazioni all'impianto di attrezzature per la zootecnia:

a) il rilascio di permessi di costruire relativi agli allevamenti di bovini, equini, suini e capi minori è subordinato alla preventiva dimostrazione della disponibilità di adeguate superfici idonee alla utilizzazione agronomica delle deiezioni ovvero di adeguati impianti di depurazione delle stesse;

b) è escluso l'impianto di allevamenti intensivi.

Allo scopo valgono i seguenti parametri di "carico animale massimo" ammissibile;

bovini: 20 q/ha

equini: 20 q/ha

suini: 4 q.li/ha

capi minori: mq. 100 di sup. agricola utilizzata/ha.

I) AREE AGRICOLE DESTINATE A RISERVE IDRICHE

Sono le aree individuate nella cartografia di piano di cui si prevede la conservazione ed il potenziamento del bacino d'acqua esistente finalizzato ad essere una delle risorse idriche delle aree per impianti privati per il tempo libero.

L) ASPETTI AMBIENTALI DEGLI INSEDIAMENTI

Il P.R.G.C. specifica che la valutazione degli aspetti di impatto ambientale di cui ai presenti articoli è già stata fatta per gli interventi di cui ai capoversi B), C) e per i comparti 1, 2, 3, 4 del capoverso D) mentre deve ancora essere fatta per gli interventi previsti nel comparto 5 del capoverso D) e per l'area di cui al capoverso C) ultimo comma definita "Aree per la realizzazione di strutture di servizio all'attività per il tempo libero".

Le valutazioni di impatto degli insediamenti, residenziali e non, dovranno essere sviluppate a scala edilizia, al fine di definire i "tipi" edilizi ammessi e quelli consigliati.

I principali contenuti di dette valutazioni ambientali saranno:

- la qualificazione architettonica e formale;
- la definizione degli organismi edilizi (strutture e materiali);
- la tipizzazione delle cellule abitative.

Le sopraelencate valutazioni ambientali dovranno tener conto delle prescrizioni e limitazioni normative di cui al comma successivo.

Le prescrizioni (generali ed edilizie specifiche) e le limitazioni normative (strutture e materiali ammissibili per i fabbricati) di seguito precisate sono da applicare agli interventi di edilizia residenziale interni ai comparti di cui ai capoversi C) e D) delle presenti norme.

Per gli interventi non strettamente residenziali "connessi" allo svolgimento dell'attività golfistica, le prescrizioni edilizie e le limitazioni di seguito indicate sono comunque consigliabili, ancorché non vincolanti, data la specificità degli interventi stessi: restano per contro vincolanti quelle prescrizioni e specificazioni inerenti l'impatto ambientale degli interventi.

L'applicazione delle prescrizioni e limitazioni di seguito indicate si intende estesa sia ad interventi di nuova edificazione sia ad interventi di recupero degli immobili esistenti entro la delimitazione delle "Aree per impianti privati finalizzati al gioco del golf".

- L.1) PRESCRIZIONI GENERALI

Gli interventi di trasformazione edilizia dovranno essere regolati dalle puntuali specificazioni operative dei seguenti criteri:

- a) definizione dei lineamenti dell'insediamento di colle, dei tessuti di versante, delle proiezioni di fondovalle, anche in rapporto agli aspetti naturalistici e paesaggistici dei siti;
- b) individuazione di "tipi" (territoriali, edilizi) non discordanti da quelli originari locali: il "pago" (villaggio), la "corte" isolata o aggregata, la originaria tipologia prevalentemente unifamiliare aggregata a schiera e le metamorfosi successive (casa in linea, casa isolata), la cellula abitativa (profondità, altezze, fronti);
- c) definizione di strutture e materiali ammissibili (e consigliati) non discordanti da quelli prevalenti nell'edilizia originaria locale e loro modo d'uso (uso "al naturale", tradizionale dell'entroterra Ligure e del Basso Piemonte). Valgono allo scopo le prime sommarie prescrizioni di cui al punto successivo.

Le limitazioni d'uso devono riguardare:

- impianti e scale dimensionali eccessive e incongruenti;
- deviazioni dai tradizionali comportanti, disambientamento;
- apparati di finitura e decorativi inadeguati o ridondanti;
- impiego di materiali estranei alla tradizione locale o non naturali.

- L.2) PRESCRIZIONI EDILIZIE SPECIFICHE

In sede di permesso di costruire dovranno essere adeguatamente documentate e precisate le norme e le condizioni di ammissibilità ed uso dei componenti degli organismi edilizi (strutture e materiali), in relazione ai requisiti funzionali specifici per le diverse destinazioni d'uso e alla specifica localizzazione territoriale.

Le indicazioni "metaprogettuali", riportate nella tabella A allegata al termine del presente fascicolo, per i singoli interventi edilizi dovranno articolarsi secondo due fasi:

- a) analisi delle attività da localizzare in specifici contesti territoriali e definizione di:
 - tipi di attività e di unità spaziali;
 - localizzazione e dimensionamento territoriale;
 - organizzazione interna delle attività.
- b) analisi funzionale delle attività previste e definizione di:
 - requisiti spaziali specifici;
 - requisiti relativi alle interazioni fra diverse attività;
 - variabili di progettazione edilizia;
 - limitazioni e vincoli alla progettazione edilizia.

Il permesso di costruire dovrà pertanto definire:

- le "regole" del sistema insediativo;
- le quantificazioni e gli aspetti compositivi a livello di costruzioni;
- il grado di variabilità consentito nel tempo, ove si presentino variazioni dei requisiti esigenziali e non contemplabili in sede di formazione dello s.u.e..

A scala di componenti edilizi, il permesso di costruire dovrà tener conto delle pur parziali specificazioni iniziali del sistema di "elementi" e "regole" contenute nella Tabella "A" allegata al termine delle presenti norme, che si assumono vincolanti.

Per quanto concerne il recupero degli immobili preesistenti all'interno della delimitazione delle "Aree per impianti privati finalizzati al gioco del golf" sono ammessi – nel rispetto delle presenti norme – i seguenti tipi di intervento:

- conservazione con manutenzione (ordinaria e straordinaria art.li 36 e 37);
- restauro e risanamento conservativo (art.li 38, 39 e 40);
- completamento e/o ampliamento;
- ristrutturazione edilizia, anche comportante modifiche di destinazioni d'uso (art.li 41 e 42);
- ristrutturazione urbanistica (demolizione e ricostruzione) (art. 43);
- variazione di destinazione d'uso ai fini residenziali nel rispetto di quanto segue:
quando gli edifici hanno una Superficie utile lorda (Sul) complessiva minore o uguale a mq. 50 le modifiche non devono comportare variazione alla sagoma esterna degli edifici;
quando gli edifici esistenti hanno una superficie utile lorda (Sul) superiore a mq. 50 e inferiore a mq. 140 è ammesso, unitamente al cambio di destinazione con nuova destinazione residenziale, l'ampliamento e la sopraelevazione, una-tantum, in ragione del 100% della Superficie utile lorda (Sul) dell'intero edificio esistente, fino al raggiungimento di una superficie utile lorda complessiva (Sul) (esistente + ampliamento) di mq. 140; l'intervento di ampliamento e sopraelevazione, ammesso purché l'edificio venga dotato nel suo interno di acqua corrente e di un servizio igienico per ogni unità immobiliare, dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H = 7,00$ m. nel caso di sopraelevazione e uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 46;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come indicato all'art. 19, comma 8°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 46;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come previsto all'art. 46;

Dette possibilità di intervento non sono applicabili a fabbricati, parti di fabbricato e/o manufatti esistenti a titolo precario ovvero non regolarmente autorizzati.

Gli interventi di completamento e di ampliamento degli immobili esistenti sono ammessi nei limiti e secondo i disposti di cui all'art. 31 (Aree destinate ad uso agricolo) delle presenti norme che si intendono qui richiamati.

- L.3) STRUTTURE E MATERIALI AMMISSIBILI PER I FABBRICATI.

La struttura degli edifici dovrà essere prevalentemente di muratura portante con superfici intonacate lisce (sono esclusi ad esempio gli stollati, gli intonaci a buccia d'arancia, i rivestimenti o tamponamenti di metallo o di vetro, i pannelli prefabbricati, metallici, in P.V.C. o vetro).

E' escluso l'uso dei pannelli prefabbricati in facciata e l'uso degli elementi strutturali in cls. armato a vista. I tetti, i porticati ed i pergolati dovranno avere struttura prevalentemente lignea ed uniformità nella lavorazione.

La pendenza dei tetti non dovrà essere inferiore ai 22° e superiore ai 45°, il manto di copertura dovrà essere in tegole curve di cotto o tipo similare purché di "tipo vecchio" e color mattone, le grondaie ed i pluviali dovranno essere a sezione semicircolare e circolare, di sviluppo adeguato ma non eccessivo. Sono vietati pezzi speciali ornamentali.

La parte a vista dell'intradosso del tetto, ove eseguita con materiale ligneo, dovrà essere in tavolato a semplice battente o ad incastro semplice. Il tamponamento dei timpani e di eventuali strutture lignee (capriate) potrà essere effettuato con serramenti aventi specchiatura unica, oppure divisi in corrispondenza della verticale del colmo.

I porticati avranno pilastri intonacati, o di mattoni a vista, o pietra squadrata o in legno, comunque uniformi per comparto di intervento.

I serramenti esterni dovranno essere in legno o alluminio verniciato, quelli delle finestre e porte finestre dovranno essere del tipo a doghe o del tipo "persiana alla genovese"; i portoni

di ingresso alle abitazioni ed autorimesse dovranno essere ad uno o più specchiature cieche, ovvero senza inserimento di parti di vetro. E' ammesso il sopraluce a forma di lunetta nei portoncini delle abitazioni. Le finestre e porte finestre dovranno avere telaio di legno o alluminio verniciato: è ammesso il telaio di ferro solo se celato all'interno della muratura. L'aspetto cromatico, per ciò che concerne i serramenti esterni sarà quello che si riscontra nell'edilizia tipica locale.

I portoncini d'ingresso potranno essere o in legno naturale a vista, oppure tinteggiati in colore verde, marrone scuro o bianco.

Le tinte delle superfici intonacate, invece, potranno variare tra le gamme cromatiche dei colori degli ossidi e delle terre naturali usate nella zona, quali le gamme degli ocra e dei rossi. Sono ammesse decorazioni – anche di color bianco ovvero tinte chiare – eseguite ad affresco o a tempera come riquadratura di bucatore, fasce marcapiano, false bucatore, cornici, ecc.. Le zoccolature ammissibili sono in pietra squadrata a lastre oppure in spessore d'intonaco modanate e tinteggiate.

Per i marciapiedi e le aree private intorno alle abitazioni si consigliano le lastre ed i cordoli in pietra squadrata o mattone tipo vecchio, oppure in ciottolato e pietra. Non sono ammessi di norma muri di cinta o recinzioni tra lotti privati: le definizioni dei confini verranno eseguite per mezzo di siepi, bordure fiorite, aiuole o alberature.

Gli unici muri ammessi sono quelli di contenimento terra per formazione di terrazzamenti o la definizione di zone di scarpata; dovranno essere eseguiti in pietra naturale o squadrata o in mattoni di cotto o cemento colorato nell'impasto, a spigoli smussati tipo pietra squadrata all'antica; le dimensioni dovranno essere ridotte, con altezza non superiore a cm. 120 rispetto al piano di campagna.

Qualora si rendesse necessario il contenimento di una quota superiore, essa si dovrà suddividere in due o più terrazzi. Il fronte dei medesimi dovrà essere movimentato con speroni, tasche e nicchie che consentano la crescita di essenze da giardino o spontanee; sono ammessi sistemi di contenimento a completa scomparsa.

Le scale esterne debbono essere in aderenza alle unità abitative e protette o dalla falda del tetto, o da un portico appropriato.

Sono ammessi i loggiati ed i terrazzi, possibilmente incassati nella falda del tetto; non sono ammessi i balconi.

Abbaini e bucatore in falda sono ammessi in numero limitato e comunque la superficie finestrata non deve essere superiore ad 1/20 della superficie del tetto.

- L.4) I punti che seguono fino al termine dell'articolo valgono esclusivamente per gli edifici di cui al capoverso D) comparti 1, 2, 3 e 4.
- L.4.1) USO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI, CALCOLO DELLA VOLUMETRIA E ALTEZZE DEI FABBRICATI
Ai fini del calcolo delle altezze max. interne dei sottotetti e per il loro uso abitativo valgono le seguenti disposizioni:
 - l'altezza max. interna, in corrispondenza delle murature perimetrali determinanti superficie coperta, non può essere superiore a ml. 2,20;
 - l'altezza max. interna, in corrispondenza delle linee di colmo, non può essere superiore a ml. 3,60.L'utilizzazione abitativa dei sottotetti è da ricomprendere nel calcolo della volumetria ammissibile.
- L.4.2) CALCOLO DELLA VOLUMETRIA E ALTEZZE DEI FABBRICATI
Ai fini del calcolo della volumetria ammissibile, e più in generale per l'applicazione degli indici planovolumetrici e della misurazione delle altezze della costruzione, si intendono espressamente richiamate le disposizioni normative di cui al Regolamento Edilizio art.li 13÷27.
Per le aree interne alla "Delimitazione delle aree per impianti privati finalizzati al gioco del golf" valgono le seguenti prescrizioni quando le stesse sono più restrittive di quelle previste dal Regolamento Edilizio:
 - devono inoltre essere conteggiati come volume gli interrati agibili come laboratori, uffici, mense, sale riunioni, supermercati e locali pubblici.
 - non devono essere conteggiati come volume:
 - 1) i porticati aperti destinati al pubblico passaggio;
 - 2) i porticati adibiti ad uso privato purché non eccedenti il 20% della superficie coperta (la parte eccedente tale aliquota verrà conteggiata);

- 3) le logge e le balconate aperte;
 - 4) i box auto e le autorimesse costruiti al di sotto della quota di riferimento dell'altezza dell'edificio;
 - 5) i box auto e le autorimesse costruite al di sopra della quota di riferimento sia inseriti nel corpo degli edifici sia in corpi separati ma ricavati sulla stessa area in cui sorge l'edificio, purché in misura non superiore al 10% della volumetria del lotto computate secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria;
 - 6) le autorimesse collettive condominiali costruite al di sotto, in ogni punto, della quota del terreno preesistente alla loro edificazione purché le stesse siano contenute nel limite di 1 mq. di superficie netta per ogni 10 mc. da conteggiarsi nel calcolo del volume degli edifici.
- Altezze dei fronti dei fabbricati
- Per altezza del fronte di un fabbricato si intende quella misurata a partire dal livello medio del marciapiede esistente o previsto, sino all'estradosso dell'ultima soletta di piano abitabile o alla linea di gronda del tetto, se a quota più elevata.
- Nel caso manchi ogni possibile riferimento al marciapiede (esistente o previsto), la quota di riferimento sarà riferita al livello medio del piano stradale in corrispondenza del fronte dell'edificio ovvero del terreno sistemato secondo le previsioni progettuali.
- Nel caso di mansarde e sottotetti l'altezza verrà computata aggiungendo, a quella riferita al pavimento del sottotetto l'altezza media dell'estradosso della volta inclinata di copertura.
- Per altezza di un fabbricato si intende la media ponderale delle altezze dei singoli fronti.
- L'altezza massima (H) è data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso del terreno preesistente o sistemato (con esclusione della sola apertura per l'accesso al piano interrato o seminterrato se di larghezza inferiore a 4,50 metri), all'intradosso dell'ultimo solaio piano di copertura di vani abitabili o alla linea di gronda del tetto se a quota più elevata.

CAPO VI – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE – AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO.

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", dalla "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto" e dagli art.li 70+70.5 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le Schede delle aree di nuovo impianto contenute nel fascicolo "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto" redatte dal dott. geol. Luigi PRIANO di Novi Ligure.

Art. 31 – Aree destinate ad uso agricolo (E)

Categoria d'uso del suolo:

parti del territorio prevalentemente utilizzato per colture agricole, edificabile con residenze rurali e fabbricati a servizio delle aziende agricole (Art. 25, L.R. 56/77 e s.m.i.).

Destinazione d'uso propria e ammessa:

costruzioni a servizio dell'agricoltura e per la conduzione dei fondi (stalle, silos, serre, rimesse agricole, ecc.), residenze rurali e fabbricati accessori; sono ammesse le attrezzature per la zootecnia e l'allevamento degli animali in genere, per la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli. Sono altresì ammessi singoli edifici ad uso produttivo extra agricolo e a destinazione residenziale non agricola, nei limiti di quanto già preesistente e di quanto previsto al comma successivo.

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

- a) manutenzione ordinaria (art. 36) e straordinaria (art. 37);
- b) restauro (art. 39) e risanamento conservativo (art. 40);
- c) ristrutturazione edilizia (art.li 41 e 42);
- d) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
- e) realizzazioni, solo sugli edifici residenziali esistenti, di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali di tutti gli edifici rurali nel rispetto della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici"; il cambiamento di destinazione d'uso è altresì ammesso per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 e il 1° marzo 1993 nel rispetto di tutte le altre norme della L.R. 9/2003 non relative al periodo temporale e per gli edifici rurali anteriori al 01.03.1993 che sono stati oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione edilizia successivamente a tale data; resta inteso che tutti gli edifici a destinazione rurale, e non contrassegnati sulle tavole di piano, potranno essere cambiati di destinazione d'uso ai fini residenziali per la parte già adibita ad abitazione alla data di adozione delle presenti norme;
- g) il recupero, a destinazione residenziale, permanente o stagionale, e per uso agroturistico, di edifici rurali regolarmente iscritti a Catasto che risultino non più utilizzati per scopi agricoli da non meno di un decennio precedente la data di adozione della presente variante al P.R.G.C. anno 2008 e ove sia dimostrato non essere più necessari alle esigenze delle aziende agricole; in questo caso sarà possibile il recupero di tutte le strutture, anche se in gran parte crollate, modificandone la destinazione da rurale in residenziale ed incrementandone il volume, edifici rustici compresi, in ragione del 30% del volume totale preesistente; il recupero dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie dei fabbricati preesistenti e di quelli tipici delle aree agricole circostanti sia per quanto riguarda l'impianto strutturale sia per le caratteristiche dei materiali; in ogni caso non potrà essere aumentata l'altezza massima preesistente;
- h) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici residenziali esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume superiore al 20% di quello esistente per un massimo di 210 mc., e, comunque, sono sempre consentiti ampliamenti di 35 mq. di superficie utile; tale intervento non è cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma diversi da quello previsto alla lettera i) e non dovrà comportare aumento delle unità immobiliari e dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura : $R_c = 70\%$;
- altezza massima della costruzione : $H = 7,50 \text{ m.}$;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 46;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come indicato all'art. 19, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 46;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come previsto all'art. 46;

l'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione diversa dalla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume ma non dovrà essere computato nel calcolo dei 35 mq. di superficie utile netta ammessa in ampliamento;

- i) ampliamento, una-tantum e non cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma diversi da quello previsto dalla lettera h), di edifici esistenti a destinazione residenziale; tale ampliamento è finalizzato alla modifica tipologica del corpo di fabbrica principale in funzione delle esigenze abitative delle residenze contigue senza che il numero delle unità immobiliari possa aumentare e a condizione che l'ampliamento, a parere della Commissione Edilizia, sia integrato ed organico all'insieme edilizio preesistente; l'ampliamento è limitato alle sole strutture aperte su almeno due lati (ad esempio porticati, pensiline, ecc.) che, dovendo essere computate come superficie coperta (S_c), non devono essere computate come volume, pertanto gli ampliamenti di superficie coperta, non superiori al 50% della superficie coperta esistente, dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H =$ quella esistente;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 46;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come indicato all'art. 19, comma 8°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 46;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come previsto all'art. 46
- l) ampliamento di edifici residenziali esistenti: tale intervento è ammesso solo sugli edifici individuati con la sigla AM nelle tavole del P.R.G.C. e permette un ampliamento della superficie utile a destinazione residenziale pari al 100% della S.U. esistente anche se comporta un aumento delle unità immobiliari; l'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H = 7,50 \text{ m.}$;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 46;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 46;
 - distanza minima della costruzione in ampliamento dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come indicato all'art. 19, comma 8°;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come previsto all'art. 46;
- m) ampliamento, una-tantum, a fini artigianali di edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, quando il richiedente risiede nell'edificio di cui si chiede l'ampliamento ed è titolare di una attività artigianale/commerciale regolarmente iscritta alla Camera di Commercio attinente, o comunque riconducibile, all'attività golfistica; per tali interventi deve essere presentato un progetto esteso a tutto il complesso edilizio di cui fa parte l'ampliamento in oggetto; il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione nella quale siano indicate le opere necessarie alla viabilità, allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, all'approvvigionamento idrico e alla presentazione di un atto di impegno unilaterale che preveda che la titolarità dell'azienda artigianale sia la stessa di chi è residente nell'edificio principale e che il venir meno di tale requisito comporti la decadenza della destinazione artigianale autorizzata; l'atto di impegno dovrà contenere anche le sanzioni da comminare al richiedente nel caso in cui non venga comunicato al Comune il venir meno del requisito di cui sopra; il rilascio dell'agibilità è subordinato all'esistenza delle opere e delle condizioni previste dalla convenzione di cui sopra; l'ampliamento, non cumulabile con nessuno degli ampliamenti previsti al presente comma, è ammesso in ragione di una Sul minore o uguale a 140 mq. e dovrà essere condotto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;

- altezza massima della costruzione: $H = 6,50$ m. e comunque non superiore a quella dell'edificio esistente;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 46;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come indicato all'art. 19, comma 8°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 46;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come previsto all'art. 46;
- n) recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21;
- o) costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di mq. 1,00 ogni 10 mc. di volume residenziale, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto o che ne è dotato in misura inferiore a tale limite; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 46 e 49;
- p) costruzione di pertinenze così come definite all'art. 51 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 51;
- q) locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente chiuso su tutti i lati; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere la superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato;
- r) piccole costruzioni ad un solo piano fuori terra al servizio dell'agricoltura inerenti la conduzione di fondi aventi superficie non inferiore a mq. 7000 (computando anche appezzamenti non contigui purché entro il territorio comunale e purché il lotto, su cui dovrà sorgere l'edificio, abbia una superficie accorpata di almeno mq. 2000); la costruzione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,02$ mq/mq. fino ad un massimo di Sul di 25,00 mq.;
 - altezza massima della costruzione: $H = 3,00$ m.;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come indicato all'art. 19, comma 8°;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ m. 5,00; non è ammessa una distanza inferiore né se è intercorso un accordo con il confinante né se esiste costruzione sul confine;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 46;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come indicato all'art. 46;
- la tipologia di dette costruzioni dovrà prevedere tetto a due falde e il manto di copertura dovrà essere in coppi o in tegol-coppo; le bucaure (finestre) dovranno essere di piccole dimensioni e di numero limitato; il P.R.G.C. prescrive che tali costruzioni non possano essere allacciate né all'acquedotto comunale né ad altri servizi pubblici (gas ed energia elettrica) e che nel loro interno non possano essere ricavati servizi igienici; il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione dell'atto di asservimento e di un atto di impegno unilaterale al mantenimento della destinazione d'uso previsto dall'art. 25 commi 7° e 8° della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- s) per gli edifici residenziali unifamiliari esistenti aventi superficie utile lorda (Sul) superiore a 50 mq. ed inferiore a 150 mq. è ammesso l'ampliamento, una tantum e non cumulabile con gli altri tipi di ampliamento consentiti al presente comma diversi da quello previsto alla lettera i), in ragione del 150% della Sul esistente fino al raggiungimento di una superficie utile lorda (Sul complessiva) (esistente + ampliamento) di mq. 150 purché non comporti un aumento delle unità immobiliari; l'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura : $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione : $H = 7,50$ m.;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 46;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come indicato all'art. 19, comma 8°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 46;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come indicato all'art. 46.
- t) **cambio di destinazione d'uso da residenza rurale a residenziale dell'edificio non più necessario alla conduzione del fondo contrassegnato con apposita simbologia nelle**

tavole di P.R.G.C.. L'intervento dovrà avvenire nell'osservanza del comma 10 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Sull'edificio così contrassegnato, contestualmente o posteriormente all'intervento di cui al presente punto, non potranno essere assentiti gli interventi di cui alle lettere e), f), g), h), i), l), m), o), p), q), r) ed s) del presente comma.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso senza variazioni di volume e di superficie coperta.

Nelle aree a bosco di alto fusto e di rimboschimento, sono vietate nuove costruzioni e relative opere di urbanizzazione.

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

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

- a) Imprenditori agricoli ai sensi della L.R. n. 153 del 9 maggio 1975, della Legge n. 352 del 10 maggio 1976 e delle L.R. n. 27 del 12 maggio 1975 e n. 18 del 23 agosto 1982, anche quali soci di cooperative;
- b) Proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lett. a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) Imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. n. 63 del 12 ottobre 1978 e s.m.i. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;

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

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

Per i soggetti di cui al precedente comma 5, lettere a), b), c), è permesso il cambio di destinazione qualora sia garantita, in conformità al successivo 10° comma, la loro destinazione ad uso agrituristico come previsto dall'art. 35 della L.R. n. 63 del 12.10.1978 e dal Titolo IV della L.R. 31/85 e s.m.i.; quantitativamente dovranno essere rispettate le leggi di settore.

Sono ammesse nuove costruzioni per le infrastrutture al servizio dell'agricoltura e dell'allevamento degli animali in genere, quali stalle, silos, box per animali, depositi, serre, ecc., anche quando il permesso di costruire non è richiesto dai soggetti di cui al comma 5 del presente articolo, purché il richiedente sia titolare di azienda agricola o di una attività connessa all'allevamento degli animali.

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al 3° comma lettera p) e al 6°, 9° e 10° comma del presente articolo è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare.

Resta inteso che le serre fisse non dovranno rispettare né rapporto di copertura né indice di utilizzazione fondiaria mentre dovranno rispettare tutti gli altri parametri e indici propri dell'area in cui ricadono.

Ai fini della definizione del volume edificabile, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui.

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

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

Gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazioni devono essere riferiti all'intera azienda agricola e non devono, nel complesso, superare un volume di 1.500 mc..

In tutte le aree agricole, fatto salvo il 3° comma del presente articolo, è ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi.

E' ammessa l'edificazione di fabbricati per pubblici servizi di proprietà del Comune, della Provincia, della Regione e dello Stato e gestiti dagli stessi. Per tali costruzioni non sono vincolanti il rapporto di copertura, il limite di altezza ed il regime delle distanze proprie della zona. Potrà inoltre venire consentita la realizzazione di attrezzature tecnologiche (impianti elettrici, di depurazione, incenerimento e simili) purché risolta in termini progettuali evoluti e non contrastanti con l'ambiente nonché la formazione di depositi temporanei scoperti.

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

- le costruzioni adibite all'allevamento intensivo/industriale di polli, conigli, suini e avicoli e cunicoli in genere, dovranno essere insediati ad almeno 150 m., in linea d'aria, dalle aree residenziali previste dal P.R.G.C. e a m. 30 dai confini di proprietà e a m. 50 dall'asse delle strade provinciali e comunali;
- le stalle devono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi, se di proprietà, m. 10, se di altri, m. 30; per le stalle e gli allevamenti di tipo intensivo-industriale sono richiamati i disposti di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, artt. 216 e 217 e il D.M. 2 marzo 1987, pertanto la distanza di tali insediamenti dagli abitati non potrà comunque essere inferiore a m. 100;
- è fatto obbligo tuttavia a tali costruzioni di dotarsi di impianti per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei liquami aventi, a giudizio dell'A.S.L., i necessari requisiti di igiene;
- le concimaie, pozzi neri e depositi di rifiuto devono distare non meno di 20 m. dalle abitazioni di proprietà e non meno di 60 m. dalle abitazioni di altri e dai serbatoi di acqua potabile, fatte comunque salve le disposizioni vigenti in materia di igiene e di polizia urbana rurale e le distanze fissate per le stalle e gli allevamenti stabiliti ai due punti precedenti;
- Il Sindaco ha la facoltà di vietarne l'insediamento per dimostrati motivi di salubrità ed igienicità.

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

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

Aree agricole coltivate (E1).

In queste aree si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria per le abitazioni (ammesse solo per i soggetti di cui al 5° comma del presente articolo):
 - terreni a colture protette in serre fisse:
If = 0,06 mc/mq;
 - terreni a colture orticole o floricole:
If = 0,05 mc/mq;
 - terreni a colture legnose specializzate:
If = 0,03 mc/mq;
 - terreni a seminativo e prato permanente:
If = 0,02 mc/mq;
 - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:
If = 0,01 mc/mq;

- terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali:
If = 0,001 mc/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria per le attrezzature al servizio dell'agricoltura:
Uf = 0,15 mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura per gli edifici rurali, le abitazioni e le attrezzature al servizio dell'azienda agricola: Rc = 10%;
- altezza massima della costruzione: per la residenza H = m. 7,50;
- altezza massima della costruzione: per le attrezzature al servizio dell'azienda agricola (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli) H = m. 6,30;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 46, salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 19, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 46;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: Dp = come indicato all'art. 46.

Sono ammesse nuove costruzioni per le infrastrutture al servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, ecc., e per l'allevamento ed il ricovero degli animali in genere, anche quando il permesso di costruire non è richiesto dai soggetti di cui al 5° comma del presente articolo, purché il richiedente sia proprietario o avente titolo e sia titolare di azienda agricola; in questo caso si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: Uf = 0,12 mq/mq.;
- rapporto massimo di copertura: Rc = 10%;
- altezza massima della costruzione (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): H = m. 6,30;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 46, salvo diverse prescrizioni al presente articolo
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 19, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 46;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: Dp = come indicato all'art. 46.

Aree agricole coltivate a vigneti D.O.C. e/o D.O.C.G. (E1/1).

Il P.R.G.C. individua con apposita simbologia, che si sovrappone alle "aree agricole coltivate (E1)" precedentemente normate o alle "aree agricole di pregio paesaggistico con elementi naturali caratterizzanti il paesaggio (E6)" normate successivamente, le aree coltivate a vigneto D.O.C. e/o D.O.C.G.. Queste sono le aree che, sulla scorta dei dati forniti dalla Camera di Commercio della Provincia di Alessandria, sono coltivate a vigneto a "Denominazione di Origine Controllata" e/o a "Denominazione di Origine Controllata e Garantita" per i vitigni del Monferrato Bianco (B), Gavi (G), Monferrato Dolcetto (D), Monferrato Rosso (R), Piemonte Barbera (PB), Piemonte Chardonnay (PY), Piemonte Cortese (PC).

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

Aree agricole a colture legnose (E2).

Il P.R.G.C. individua con tale denominazione le aree prevalentemente a colture legnose non specializzate (bosco ceduo).

In queste aree, fermo restando che le aree boscate sono inedificabili, si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria per le abitazioni (ammesse solo per i soggetti di cui al 5° comma del presente articolo e per abitazioni non superiori ai 500 mc. per ogni azienda):
 - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:
If = 0,01 mc/mq;
 - terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali:
If = 0,001 mc/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria per i fabbricati rurali e le attrezzature al servizio dell'agricoltura e per l'allevamento ed il ricovero degli animali in genere (ammessi anche

per i soggetti diversi da quelli previsti al 5° comma del presente articolo, purché il richiedente il permesso di costruire sia titolare di azienda agricola):

Uf = 0,10 mq/mq. dell'area costituente l'intera azienda agricola;

- rapporto massimo di copertura per gli edifici rurali, le abitazioni e le attrezzature al servizio dell'agricoltura:
Rc = 8% dell'area costituente l'intera superficie dell'azienda agricola;
- altezza massima della costruzione: per la residenza H = m. 7,00;
- altezza massima della costruzione: per attrezzature agricole (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli) H = m. 6,00;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 46;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 19, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 46;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: Dp = come indicato all'art. 46.

Sono ammesse nuove costruzioni per le infrastrutture al servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, ecc., e per l'allevamento ed il ricovero degli animali in genere, anche quando il permesso di costruire non è richiesto dai soggetti di cui al 5° comma del presente articolo, purché il richiedente sia titolare di azienda agricola; in questo caso si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: Uf = 0,08 mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura: Rc = 6% dell'area costituente l'intera superficie dell'azienda agricola;
- altezza massima della costruzione (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): H = m. 6,00;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 46, salvo diverse prescrizioni al presente articolo
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 19, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 46;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: Dp = come indicato all'art. 46.

Aree agricole a verde privato (E3).

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

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

Su tali aree è consentita, nel rispetto delle alberature esistenti, la costruzione di autorimesse e pertinenze (quali piscine, campi gioco, forni e legnaie, e pertinenze in genere così come definite dal Codice Civile) purché queste siano realizzate nel rispetto della destinazione a verde esistente nonché delle alberature di alto fusto esistenti, siano adeguatamente inserite nel contesto ambientale circostante e siano conformi ai disposti degli art.li 46 e 51 delle presenti norme.

Aree agricole di valorizzazione paesaggistica degli insediamenti urbani (E4).

Sono le parti del territorio rurale contigue o in diretto rapporto ai nuclei abitati o a singoli edifici aventi particolare interesse storico-artistico, per le quali il P.R.G.C. prevede limitazioni alla modifica dell'uso del suolo.

Comprendono ampie zone inedificate poste in adiacenza al nucleo storico o a nuclei di recente costruzione. Hanno la funzione di garantire il mantenimento di un'area di rispetto libera da nuove costruzioni di carattere residenziale o da troppo estesi impianti al servizio dell'agricoltura.

In tali aree, quando si tratta di terreni di pertinenza di edifici residenziali esistenti, è ammessa la costruzione di manufatti quali box-auto, forni, legnaie, fontane, serre e pertinenze in genere così come definite dal Codice Civile purché tali manufatti siano realizzati nel rispetto degli art.li 49 e 51 e siano adeguatamente inserite nel contesto ambientale circostante.

Sono esclusi altri interventi di nuova edificazione, salvo che per aziende agricole interamente comprese in tali aree, da autorizzare di volta in volta nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite per le aree agricole coltivate (E1).

E' concesso che tali aree intervengano, nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti per le aree agricole coltivate (E1), nel calcolo della capacità edificatoria trasferibile in altre aree agricole, a condizione che le stesse facciano parte dell'azienda agricola.

E' inoltre prescritto, nell'attuazione di qualsiasi intervento sul territorio, il rispetto delle presenze arboree: ciò comporta l'obbligo di mantenere intatti gli alberi d'alto fusto con la possibilità di avvicendamento in caso di naturale declino, purché con essenze non estranee alla vegetazione locale.

Aree agricole per la salvaguardia di aree libere da edificazioni (E5).

Comprendono aree del territorio comunale da salvaguardare in modo da non pregiudicare future possibili nuove destinazioni.

In tali aree è escluso qualsiasi intervento di nuova edificazione. E' ammessa la costruzione di recinzioni.

Aree agricole di pregio paesaggistico con elementi naturali caratterizzanti il paesaggio (E6).

Il P.R.G.C. individua alcune aree con particolari conformazioni geomorfologiche e ambientali che caratterizzano il paesaggio. Le tavole di piano definiscono puntualmente la perimetrazione dei suddetti ambiti.

Il P.R.G.C. si pone l'obiettivo di tutelare e valorizzare le caratteristiche ambientali presenti attraverso l'applicazione dei seguenti accorgimenti:

- salvaguardia dell'ambiente agricolo;
- conservazione delle caratteristiche ambientali vietando i movimenti di terra che alterino in modo consistente l'andamento naturale dei versanti;
- valorizzazione degli eventuali edifici esistenti.

Ogni progetto che preveda consistenti movimenti di terra, ammessi solo se finalizzati alla conduzione dei fondi, deve essere corredato da una ricca documentazione fotografica, da una perizia asseverata da tecnico abilitato che certifichi le colture in atto e da un piano quotato esteso a tutta l'area oggetto di intervento, anche quando non siano finalizzati ad una successiva attività edilizia.

Gli interventi permessi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli elencati al comma 3 del presente articolo con l'esclusione delle lettere g), h), i), l), m), r) e s) e, siano essi manutentivi, conservativi o innovativi, devono essere condotti nel rispetto assoluto della tipologia esistente. Non è ammessa la realizzazione di recinzioni (lettera d) del comma 3 del presente articolo) se non limitatamente al terreno di pertinenza degli edifici esistenti nella misura in cui non alterino le caratteristiche ambientali in cui vengono inserite.

Il P.R.G.C. prescrive per tali aree un vincolo che ne prevede la salvaguardia non consentendone la edificabilità, salvo che per le aziende agricole interamente comprese in tali aree per le quali è previsto l'utilizzo dei parametri e prescrizioni delle aree agricole coltivate (E1). E' concesso che i terreni in oggetto intervengano nel calcolo della capacità edificatoria trasferibile in altre aree agricole a condizione che facciano parte di una azienda agricola, con gli indici e parametri previsti per le aree agricole coltivate (E1) in base alle colture esistenti e/o previste.

Sono consentiti interventi per la formazione di percorsi stradali pedonali e veicolari finalizzati ad attività agro-silvo-pastorali e di protezione civile che avvengano nel rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche morfologiche del terreno esistente.

Le recinzioni sono ammesse solo nella misura in cui non alterino le caratteristiche ambientali in cui vengono inserite.

Art. 32 – Aree di rispetto (H).

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

a) Fasce e aree di rispetto cimiteriale.

Attorno al cimitero è prevista una fascia di rispetto, racchiusa all'interno di una delimitazione, avente profondità di 150 m., ad esclusione di alcune parti di territorio già edificate o di cui è prevista l'edificazione. La profondità della fascia di rispetto è rappresentata nelle tavole di P.R.G.C..

Nelle aree di rispetto non è ammessa l'edificazione di nuove costruzioni, se non per ampliamento del Cimitero in esecuzione di progetti redatti a norma del paragrafo 16 del Regio Decreto n. 1880 del 21.12.1942 e s.m.i.; si ricorda che qualora la fascia di rispetto cimiteriale sia stata ridotta alla profondità minima di m. 50 non è consentito nessun ampliamento cimiteriale.

E' ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità e della realizzazione di parcheggi e parcheggi pubblici anche attrezzati; sono ammesse la manutenzione ordinaria (art. 36), straordinaria (art. 37) degli edifici già esistenti all'interno delle fasce di rispetto e la destinazione di tali aree a parchi pubblici o a colture arboree industriali.

E' consentita inoltre la costruzione di chioschi per la vendita di fiori, purché di tipo murario e con caratteristiche formali consone al decoro della zona cimiteriale.

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

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

- b) Fasce e aree di rispetto degli impianti di depurazione e di trattamento acque reflue e opere di presa degli acquedotti.

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

b1) Fasce e aree di rispetto degli impianti di depurazione e di trattamento acque reflue: gli impianti di depurazione, ivi comprese le fosse IMHOFF di pubblico utilizzo, e di trattamento acque reflue devono essere dotate di una fascia di rispetto assoluta con vincolo di inedificabilità avente profondità di 100 m. ai sensi dell'allegato 4 alle disposizioni del Min. L.L.P.P. 04.02.1977 – criteri, metodologie e norme tecniche generali. Le tavole di piano individuano gli impianti di cui sopra e le relative fasce di rispetto. Si richiama il D.Lgs. 03.04.2006 n° 152 e s.m.i. e il Regolamento Regionale 20.02.2006 n° 1/R: Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne.

b2) Fasce e aree di rispetto delle opere di presa degli acquedotti: le opere di presa degli acquedotti destinati al consumo umano devono essere tutelate attraverso aree di salvaguardia regolamentate dal Regolamento Regionale "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge Regionale 29 dicembre 2000 n° 61)" e dal D.Lgs. 03.04.2006 n° 152 e s.m.i. che prevedono una zona di tutela assoluta e una zona di rispetto. Ai sensi degli articoli 9 e seguenti del succitato Regolamento Regionale pubblicato sul "Supplemento ordinario n° 1 al B.U. n° 50" del 14.12.2006 le suddette aree devono essere adeguate alle disposizioni degli art.li 3 e seguenti stabilendone la profondità.

All'interno della zona di rispetto sono vietati gli insediamenti dei centri di pericolo di cui all'art. 6 del citato Regolamento.

Nelle more dell'adeguamento previsto dalla legge o fino all'ottenimento della richiesta di riduzione della fascia di rispetto ristretta sono vigenti una zona di tutela assoluta e una zona di rispetto.

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

In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;

- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - m) pozzi perdenti;
 - n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
- c) Fasce e aree di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi.
 Il P.R.G.C. individua le aree demaniali dei corsi d'acqua (Rio Riasco, Rio Mesma) definite acque pubbliche. Sono altresì individuate lungo le loro sponde le fasce di rispetto laterali con la profondità (m. 20,00) rappresentata nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000. Nelle suddette fasce ed in quelle di tutti gli altri rii e corsi d'acqua di proprietà pubblica e privata nonché fossi ed impluvi (profondità m. 10), anche dove non individuate in cartografia, possono essere eseguite unicamente le utilizzazioni di cui al 3° comma dell'art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i.: opere di sistemazione idraulica, di protezione, di arginatura e difesa del suolo, piantumazioni; in particolare, fatte salve eventuali prescrizioni degli Enti competenti, sono ammesse le utilizzazioni sportive proprie dell'impianto golfistico, nonché percorsi di collegamento pedonale anche comportanti passerelle di attraversamento in struttura lignea. Prevalgono comunque sulle prescrizioni di cui sopra quelle riportate agli art.li 70, 70.1, 70.2, 70.3, 70.4, 70.5 delle presenti norme.
 Per quanto riguarda le fasce di rispetto dei laghi il P.R.G.C. prescrive che esse siano necessarie per tutti quegli invasi che hanno capacità superiore a 10.000 mc.. La profondità di dette fasce è di 200 m.; il P.R.G.C. individua un solo lago artificiale esistente con fascia di rispetto profonda 200 m. a norma dell'art. 29, lettera d), comma 1, della L.R. 56/77 e s.m.i..
- d) Fasce e aree di rispetto degli elettrodotti.
 Il P.R.G.C. individua nelle tavole grafiche in scala 1:2.000 e 1:5.000 gli elettrodotti esistenti. Nel rispetto del D.P.C.M. 08.07.2003 e fatti salvi il Decreto Interministeriale 21.03.1988 n. 449 e il D.M. LL.PP. del 16.01.1991, nei confronti di elettrodotti sono stabilite le fasce di rispetto minime fissate dal Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del mare in data 29.05.2008 pubblicata sulla G.U. – supplemento ordinario n. 160 del 05.07.2008.
 In tali fasce di norma non sono consentiti interventi di nuova edificazione, se non in relazione all'azzoneamento delle linee, né la coltivazione arborea; la nuova edificazione o gli interventi su edifici esistenti, se consentiti dai parametri di zona, sono possibili previo il rilascio di nullaosta da parte dell'Ente competente ed in conformità con quanto previsto dal P.R.G.C. per l'area omogenea attraversata.
- e) Fasce e aree di rispetto degli oleodotti, gasdotti, metanodotti e ossigenodotti.
 E' stato individuato nelle tavole grafiche il tracciato della condotta dell'oleodotto esistente. Nei suoi confronti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dall'asse della condotta misurata in orizzontale sul terreno:
 - a seconda dei vincoli stabiliti nei contratti di servitù stipulati con gli Enti competenti;
 - in conformità a quanto previsto dalla Circolare del Ministero dell'Interno n. 74 del 20.09.1956 e s.m.i..
 In particolare, nei confronti dell'oleodotto esistente ed individuato in cartografia, si dovrà rispettare una fascia di rispetto inedificabile avente una profondità di 5 m. per parte.
- f) Aree per impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni.
 Per quanto riguarda l'installazione di impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni ed impianti tecnologici affini, il P.R.G.C. ammette la loro installazione in conformità alle disposizioni del "Regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici". Le antenne, ove consentite, dovranno essere posizionate su supporti a palo (sono vietati i tralicci), dovranno essere verniciate con colori mimetici e predisposte per accogliere il posizionamento di più antenne. L'installazione dovrà avvenire previa stipula di una convenzione che permetta l'utilizzo del supporto per il posizionamento di antenne

anche a gestori diversi dal primo richiedente e che preveda forme e modi dello smantellamento dei manufatti al momento in cui non verranno più utilizzati. Gli altri manufatti costituenti l'impianto non potranno avere altezza superiore a m. 3,00 e dovranno rispettare, così come i supporti per le antenne, le distanze dai confini e dai cigli o confini stradali previsti per le nuove costruzioni, con caratteristiche e tinteggiature tali da inserirsi adeguatamente nel contesto in cui andranno a collocarsi.

g) Fascia e area di rispetto della "Rovere Verde".

Il P.R.G.C. individua in cartografia una pianta (Rovere Verde) secolare che sottopone ad un vincolo di tutela assoluta impedendone l'abbattimento e imponendone la conservazione e la manutenzione; all'intorno di essa è individuata una fascia avente profondità di 100 m. all'interno della quale è vietata qualsiasi edificazione anche se i terreni potranno intervenire nel calcolo della capacità edificatoria con gli indici propri delle aree agricole che ricadono al suo interno; la variante salvaguarda altresì, pur non individuandoli in cartografia, anche altri alberi di alto fusto per i quali prescrive la conservazione e la manutenzione e per il cui abbattimento motivato dovrà essere chiesta l'autorizzazione all'Amministrazione comunale previo parere del Corpo Forestale dello Stato.

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

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art. 37);
- restauro (art.li 39);
- risanamento conservativo (art. 38 e 40);
- ristrutturazione edilizia (art. 41).

In tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservate le alberature di alto fusto esistenti; per il loro abbattimento è necessaria, fino all'approvazione di specifici piani forestali, la preventiva autorizzazione, ove necessaria, richiesta in conformità ai disposti della L.R. 10.02.2009 n. 4, del "Regolamento regionale forestale" di cui al D.P.G.R. 15.02.2010 n. 4/R nonché della L.R. n. 57/79 e dell'ultimo comma dell'art. 56 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

TITOLO IV – TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I – TIPI DI INTERVENTO

Art. 33 – Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio e del Piano del Colore, è fatto divieto di:

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

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

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

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

Art. 34 – Norme particolari per le aree e gli edifici di interesse storico/artistico, ambientale e documentario.

Gli interventi permessi sugli edifici ricadenti nelle aree di interesse storico/artistico, ambientale e documentario (aree A1, A2 ed A3) devono essere progettati tenendo conto dei caratteri tipologici dell'insieme edilizio in cui gli edifici sono inseriti, con particolare riguardo al dimensionamento delle aperture ed alle tipologie dei cornicioni.

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

Il P.R.G.C., in armonia con le vigenti norme di legge, favorisce l'utilizzo dei piani interrati e piani terra degli edifici con autorimesse raccomandando di salvaguardare l'immagine del centro storico; le aperture di nuova formazione dovranno essere realizzate preferibilmente nelle parti non affacciate sulle vie e piazze pubbliche nel rispetto degli elementi tipologici dell'edificio. La formazione di nuove aperture è vietata qualora comprometta elementi decorativi.

I portoni di accesso alle autorimesse, così come i portoncini degli ingressi pedonali, dovranno essere realizzati in conformità a quanto previsto dal Piano del Colore; ove oggettivamente non realizzabile, sarà concessa l'installazione di portoni basculanti che dovranno garantire la stessa immagine e le stesse finiture.

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

Non sono consentite trasformazioni che modifichino sostanzialmente le tessiture dei fronti ed il ritmo delle aperture esistenti. In via prioritaria gli interventi edilizi dovranno tendere alla riqualificazione della residenza attuale, al ripristino o al nuovo inserimento di attività commerciali o artigianali connesse con la residenza (queste ultime limitatamente ai piani terra).

E' fatto comunque espresso divieto di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);

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

Sono vietati: i rivestimenti di qualsiasi tipo (ceramico, paramano e similari), con esclusione delle zoccolature del tipo tradizionalmente usato conformi ai disposti del Regolamento Edilizio e del Piano del Colore.

I tetti dovranno avere:

- struttura: in legno con pendenza tradizionale; è ammessa la struttura in latero-cemento purché la gronda sia realizzata con passafuori e sovrastante tavolato in legno tinto;
- manto di copertura: in coppi, tegole marsigliesi o tegole curve;
- cornicioni: mantenimento degli esistenti o rifacimento degli stessi o realizzazione ex novo in intonaco tirato a sagoma;
- gronde: rifacimento delle gronde in legno tinto, non naturale; è vietato l'impiego di perlinati e di legno verniciato lucido;
- comignoli: saranno di tipo tradizionale in murature intonacate a frattazzo o mattoni a vista, a ventaglio o a torretta;
- lucernai: a filo della falda se di ridotte dimensioni (mq. 1) oppure, preferibilmente, abbaini di tipo, foggia, dimensioni, numero e proporzioni tradizionali, in muratura con tettuccio a due falde e copertura uguale a quella del tetto principale.

Le falde del tetto non devono superare lo sporto di 70 cm. se ricadenti su vie pubbliche; i travetti saranno a vista; sono vietate le perlinature. La pendenza delle falde non deve superare di norma l'inclinazione di 25°; non è ammessa la variazione di forma del tetto.

Le bucatore dei prospetti, fatta eccezione per quelle degli ingressi pedonali del piano terreno, per le quali è ammessa la riquadratura in pietra nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio e del Piano del Colore, vanno rifinite con spalline ed architravi intonacati a frattazzo fine.

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

Gli intonaci esterni, le finestre e porta-finestre e i relativi serramenti, il sistema di oscuramento, le vetrine e le insegne, dovranno essere conformi a quanto previsto dal Piano del Colore e dal Regolamento Edilizio.

Le tinteggiature dovranno essere, preferibilmente, a calce; le campionature delle tinte da usarsi, scelte nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal Piano del Colore, dovranno essere sottoposte al Tecnico Comunale prima di procedere alla tinteggiatura.

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

I balconi ed i terrazzi devono avere forme semplici, con solette in pietra o in laterizio e ferro di spessore limitato intonacato su tutti i lati, con ringhiere in ferro o profilati verticali che seguano i criteri tradizionali. Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal Piano del Colore, fermo restando che è fatto obbligo di conservare i manufatti esistenti di interesse storico-artistico e documentario.

I davanzali, gli stipiti e le soglie devono essere in pietra naturale o cemento martellinato. E' d'obbligo il mantenimento di quelli originali, ove non gravemente deteriorati, in tal caso si procederà a interventi di restauro con tecniche originali.

Le recinzioni devono essere in tondino di ferro o ferro battuto a elementi lineari, verniciate preferibilmente in colore scuro o da concordarsi con l'Amministrazione Comunale; quelle esistenti devono essere mantenute o ripristinate con le loro caratteristiche; non sono ammesse nuove recinzioni in muratura. Sono sempre ammesse, anzi consigliate, recinzioni in forma di siepi vive con eventuale rete o cancellata su paletti.

Le pavimentazioni esterne, i marciapiedi, ecc. saranno preferibilmente in materiali tradizionali (ciottoli, cubetti, lastre di pietra).

Gli elementi tecnologici (fili, condutture, scatole di derivazione) non sono ammessi in facciata.

Art. 35 - Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

I principali tipi di intervento, per tutte le destinazioni d'uso comprese quelle non residenziali, sono definiti dall'art. 13, della L.R. 56/77 e s.m.i. in relazione agli interventi definiti all'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i..

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

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

Il P.R.G.C. classifica nella tavola 4 "Classificazione edifici ed aree aventi caratteristiche storico-artistico o ambientale" gli edifici in base al tipo di intervento su di essi ammesso. Per le altre zone omogenee le presenti N.T.A. indicano i tipi di intervento ammessi sul patrimonio edilizio esistente.

Art. 36 – Manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano: "le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 3, comma 1°, lettera a) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301).

Essi consistono di norma nelle operazioni di :

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

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

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

Le opere in questione, inoltre, non debbono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici;
- comportare aumenti di densità (che, come è noto, in materia industriale va espressa in termini di addetti);
- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutturazione;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;

- essere, comunque, in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione dei piani regolatori in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta e coperta, ecc.

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

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

Quando l'intervento in oggetto è relativo ad opere di finitura esterna dovrà comunque essere data comunicazione al Responsabile del Servizio dei lavori che si intendono eseguire, precisando il tipo di materiali, di opera e di tinta.

Art. 37 – Manutenzione straordinaria.

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

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

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
- B) Rifacimento di manufatti e di elementi architettonici esterni degradati (inferriate e recinzioni, cornici, zoccolotti, infissi, vetrine, insegne, iscrizioni, ecc.) e loro nuova formazione purché non alteri la struttura tipologica dell'edificio e sia attuata nel rispetto delle indicazioni di forma, materiali e colori.
- C) Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

- D) Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
- E) Realizzazione od eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari; sono ammesse modificazioni distributive strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti od insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
- F) Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale ed agricola) e commerciale, sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti tecnologici ed alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.
- G) Riparazione e sostituzione delle finiture interne delle parti comuni.
- H) Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- I) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola e commerciale) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Art. 38 – Restauro e risanamento conservativo.

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

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

Si distinguono due tipi di intervento e precisamente:

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

Art. 39 – Restauro con vincolo specifico di P.R.G.C. o restauro conservativo.

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

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

Per tutti gli edifici su cui è previsto l'intervento del presente articolo, fatta esclusione per gli edifici attualmente destinati al culto, sono ammesse di norma le destinazioni previste all'art. 22,

comma 2, lettere a), b), c), d), e) ed f); inoltre, per i locali esistenti, diversi dalla residenza ma inglobati come parte integrante nella struttura principale dell'edificio, il cambio di destinazione d'uso di detti locali a fini residenziali è ammesso nel rispetto del D.M. del 5/7/75, modificato con D.M. 09.06.1999 e della Delibera della Giunta Regionale n. 20-10187 del 01.08.2003, con l'unica eccezione, previo parere favorevole vincolante dell'Ufficio di Igiene Pubblica (A.S.L.), delle altezze dei locali che dovranno rimanere quelle preesistenti.

Qualora con questo tipo di intervento si rendesse necessario aprire nuove aperture, compatibili con l'organismo edilizio e con l'obiettivo del restauro rigoroso, la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri deve essere di almeno m. 10,00.

Sono ammesse le seguenti opere:

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

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

Per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. devono anche essere espletati gli adempimenti connessi agli specifici provvedimenti previsti per tali immobili (autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Culturali e Architettonici del Piemonte).

Art. 40 – Risanamento conservativo.

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

Gli interventi di risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

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

Sono ammesse le seguenti opere:

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

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

Art. 41 – Ristrutturazione edilizia.

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

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

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

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

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

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

Le opere ammesse sono:

- A) Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione o valorizzazione di elementi di pregio.
- B) Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.
Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale, purché l'altezza complessiva del fabbricato non venga aumentata più di 80 cm..
E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.
Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.
E' consentita la realizzazione di soppalchi e/o il riuso dei sottotetti (anche in analogia a quanto previsto dalla L.R. 21/98) a fini residenziali fino alla concorrenza massima della superficie coperta.
E' ammesso l'inserimento di abbaini.
- C) Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.
Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
- D) Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
- E) Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- F) Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

Art. 42 – Ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale.

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

Sono permesse variazioni di destinazione d'uso di locali esistenti purché conglobati, come parte integrante, nella struttura principale dell'edificio. Per i locali da destinare all'uso residenziale dovranno essere rispettati i disposti del D.M. del 05.07.1975 modificato con D.M. 09.06.1999, e

della Delibera della Giunta Regionale n. 20-10187 del 01.08.2003 con l'unica eccezione delle altezze dei locali che dovranno essere conformi, previo parere favorevole vincolante dell'Ufficio di Igiene Pubblica (A.S.L.), a quelle degli altri locali dell'edificio già destinati a questo uso. Nel caso si rendesse necessario aprire nuove aperture la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri deve essere di m. 10,00.

Sono ammesse le seguenti opere:

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

In ogni caso non è permesso l'intervento di demolizione totale e ricostruzione anche se realizzato con la stessa sagoma e volumetria dell'edificio preesistente.

Art. 43 – Interventi di ristrutturazione urbanistica.

Sono gli interventi "rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" (art. 3, comma 1°, lettera f) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301 e art. 7, comma 1°, lettera b) delle presenti norme).

Art. 44 – Interventi di completamento.

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

Art. 45 – Interventi di nuovo impianto.

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

Art. 46 – Interventi edilizi di nuova costruzione.

Gli interventi di nuova costruzione possono essere o interventi su aree inedificate o interventi di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o, se parziale, così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione. Sono interventi di nuova costruzione quelli definiti all'art. 7, comma 1°, lettera a) delle presenti norme.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G.C. ed a quelle stabilite negli altri articoli e nelle tabelle delle presenti norme, le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (Dp) di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti non finestrate.

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

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

Nel caso di costruzioni completamente interrato 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 della costruzione dal confine di proprietà delle costruzioni da realizzarsi sul fondo a quota inferiore, potrà essere di m. 0,00, purché dette costruzioni vengano ricoperte completamente dal terreno che dovrà essere sistemato alle stesse quote del terreno che il fondo a quota superiore ha sul confine.

Per le autorimesse al servizio di fabbricati residenziali e non inseriti nel corpo di fabbrica dell'edificio principale la distanza della costruzione dal confine può essere ridotta a m. 0,00 nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile e nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (Dp) di cui al comma 1 del presente punto a).

Sono ammesse distanze delle costruzioni dai confini (Dc) inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche, oppure nel caso sia intercorso un accordo tra i proprietari dei terreni confinanti; nell'ambito di S.U.E., le distanze dai confini esterni, devono essere comunque tali da consentire sempre il rispetto delle confrontanze minime tra pareti finestrate.

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

- b) Negli edifici in linea e a schiera i fronti non dovranno avere lunghezza superiore a m. 30,00; negli isolati ove il P.R.G.C. non reperisce aree a parcheggio al servizio delle residenze, le strade di accesso a più edifici, se poste in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolare, dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza di almeno m. 13 di diametro;
- c) Una particolare attenzione dovrà essere posta nel rilasciare i permessi di costruire relativi alla costruzione di fabbricati residenziali realizzati con prefabbricati in legno; essi non saranno ammessi se la loro tipologia risultasse non conforme a quelle normalmente esistenti sul territorio. Sono vietati i tetti aventi falde inclinate con pendenza superiore al 45%.

Art. 47 – Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto.

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro (art. 39), risanamento conservativo (art. 40) e ristrutturazione edilizia (art. 41), oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 36) e straordinaria (art. 37).

Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità ed in quelle definite "aree di rispetto (H)", di cui al precedente art. 32, sono ammessi gli interventi di cui al 3° comma dell'art. 31 – lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), n), o), p), q) e s) purché sia garantito il rispetto del combinato disposto di cui agli articoli 27 e 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del Nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione.

Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione d'uso ad ai tipi di intervento.

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

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

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

Art. 48 – Ampliamento di edifici esistenti.

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

- a) la distanza minima dai confini dei nuovi filii di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni;
- b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra le costruzioni e tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri non potrà essere inferiore a quella indicata all'art. 46 comma 2, lettera a) delle presenti norme.

Art. 49 – Autorimesse.

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

La costruzione di autorimesse è ammessa, fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, nel rispetto di quanto segue:

- a) nelle aree di interesse storico/artistico o ambientale (A1, A2 ed A3) con l'esclusione di quelle di pertinenza dei fabbricati sottoposti ad "interventi di restauro con vincolo specifico di P.R.G.C. o restauro conservativo" o nelle aree vincolate con apposito decreto ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., purché esse siano ricavabili sfruttando la pendenza naturale del terreno preesistente e risultino completamente interrate, intendendosi come tali i manufatti da costruirsi che non fuoriescano dalla linea del terreno preesistente per più di un terzo del loro volume totale; l'accesso alle autorimesse sarà ricavabile solo a valle con modeste alterazioni delle quote del terreno preesistente; inoltre il solaio di copertura dovrà essere interamente interrato con sistemazione a verde mediante formazione di letto di humus naturale non inferiore a cm. 30 di spessore oppure lastricato ad una quota non superiore a cm. 40 dal piano di campagna preesistente a monte e dovrà essere direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali, dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale; tali costruzioni sono ammesse in misura non superiore a mq. 25 di superficie utile netta per ogni unità alloggio dell'edificio principale; le distanze delle costruzioni dai confini dovranno essere quelle indicate all'art. 46, le distanze delle nuove autorimesse dal ciglio o confine stradale dovranno essere secondo allineamenti esistenti o secondo quanto previsto negli articoli delle singole aree omogenee e l'altezza massima della costruzione dovrà essere $H = m. 3,00$;

b) nelle aree agricole di pertinenza di edifici a destinazione prevalentemente residenziale e nelle aree residenziali di completamento sature o pressoché totalmente edificate (B1) in ragione di un mq. ogni dieci mc. di costruzione a destinazione residenziale, quando sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto o ha una dotazione inferiore a tale limite e dovranno essere all'esclusivo servizio delle unità immobiliari esistenti; le autorimesse potranno essere:

- b1) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a m. 3,00;
- b2) interrate totalmente o parzialmente; in questo caso l'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm. 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale e non inferiore a cm. 30 di spessore, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale; altezza massima della costruzione m. 3,00.

La superficie coperta delle autorimesse (fuori terra o interrate) non potrà essere superiore al 40% della superficie coperta del fabbricato principale, fermo restando che 25 mq. di superficie utile netta (30 mq. se si tratta di autorimessa interrata), per ogni unità abitativa esistente, sono comunque consentiti nel rispetto di un rapporto di copertura (Rc) complessivo non superiore a 70%; la distanza minima delle pareti delle autorimesse da quelle del fabbricato principale, quando le costruzioni non siano in aderenza, è di m. 5,00.

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

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

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio, se protetti da cancello ad apertura manuale, dovranno essere arretrati di almeno m. 5,00 dai cigli stradali, ed essere preceduti da un tratto in piano o in lieve pendenza (< 2%) di pari lunghezza; diversamente, se protetti da cancelli ad apertura automatica, gli accessi potranno essere allineati ai muretti di recinzione; si fanno comunque salvi i disposti del Regolamento Edilizio.

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

Non sono soggette all'atto di vincolo alle singole unità immobiliari le autorimesse di superficie utile netta inferiori a mq. 25 (mq. 30 se comprensivi degli spazi per la manovra) e in numero uguale alle unità immobiliari residenziali.

Art. 50 – Aree di parcheggio privato.

Il rilascio del permesso di costruire relativo a interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale, commerciale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi ad uso privato: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite nelle aree di pertinenza degli edifici, all'interno delle costruzioni o in aree in fregio alla viabilità ed all'esterno delle recinzioni. In particolare per tutti gli edifici residenziali di nuova costruzione ricadenti in aree non soggette a strumento urbanistico esecutivo, il 30% delle superfici a parcheggio privato (0,3 mq. ogni 10 mc.), con un minimo di 13 mq. ed un massimo di 100 mq., deve essere previsto in aree esterne alla recinzione di pertinenza dell'edificio ed in fregio agli spazi viari accessibili a tutti.

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

Art. 51 – Pertinenze.

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

Le opere che non creano volumi chiusi e non sono coperte quali piscine, campi da tennis, percorsi pedonali, muri di sostegno, recinzioni aiuole, ecc. , nei limiti di cui al primo comma del presente articolo, sono permesse in tutte le aree del territorio comunale, nel rispetto dei precedenti articoli che disciplinano gli interventi nelle singole aree omogenee e delle prescrizioni del Codice Civile.

Le costruzioni di opere che identificano un volume (quali legnaie, ripostigli, depositi attrezzi, ecc., con esclusione di autorimesse e garages) oppure una superficie coperta (quali tettoie aperte a carattere non temporaneo) sono permesse in tutte le aree del territorio comunale, con esclusione di quelle di interesse storico/ambientale (A1, A2 e A3), nel rispetto dei precedenti articoli che disciplinano gli interventi nelle singole aree omogenee. Per queste costruzioni si applicano le seguenti disposizioni:

- volume: da non conteggiarsi nelle aree residenziali di completamento sature o pressoché totalmente edificate (B1) e nelle aree agricole; nelle altre aree omogenee da conteggiarsi secondo gli indici previsti per ciascuna delle aree in cui ricadono;
- superficie coperta: nelle aree residenziali di completamento sature o pressoché totalmente edificate (B1) e nelle aree agricole, non dovrà eccedere il 40% della superficie coperta esistente del fabbricato principale fermo restando che 25 mq. sono comunque consentiti; nelle altre aree dovrà essere sempre rispettato il rapporto di copertura fissato per l'area in cui ricadono;
- altezza massima della costruzione: $H = m. 3,00$;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 46;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ secondo le prescrizioni previste nelle singole aree territoriali omogenee;
- distanza minima tra la costruzione definita come pertinenza e l'edificio principale: $D = m. 0,00$ oppure $m. 5,00$;
- distanza minima tra le pareti della costruzione definita come pertinenza e le pareti finestrate e non di edifici diversi da quello del quale la costruzione è pertinenza: come indicato all'art. 46.

CAPO II – VINCOLI DI INTERVENTO.

Art. 52 – Vincolo idrogeologico.

In tutte le aree comprese nella perimetrazione di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923, riportata nelle tavole grafiche di P.R.G.C., le modificazioni del suolo, le modificazioni di superficie coperta degli edifici esistenti e le nuove costruzioni potranno essere autorizzate dal Responsabile del Servizio soltanto previo rilascio dell'autorizzazione di cui alla L.R. 45/89, ai sensi degli art.li 30 e 31 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

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

Art. 53 – Vincolo ambientale di arretramento.

(stralciato)

Art. 54 – Richiamo di norme vigenti.

(stralciato)

Art. 55 – Ulteriori prescrizioni di tutela.

(stralciato)

Art. 56 – Autorizzazione all'insediamento commerciale.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs. 114/98, vedi art. 17 delle presenti norme.

Nel permesso di costruire deve essere precisato:

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

Art. 57 – Opere in aree attigue a strade provinciali e statali.

Le opere in aree attigue alle strade di proprietà dell'Amministrazione Provinciale o in manutenzione alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detto Ente per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali provinciali.

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

Art. 58 – Accessi controllati.

Fatto salvo quanto stabilito nei precedenti articoli, non può essere autorizzata l'apertura di derivazioni stradali a gruppi di edifici se non indicata dal P.R.G.C. o approvata dal Consiglio Comunale.

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

Art. 59 – Aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e dell'art. 49, ultimo comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi degli art.li 10 e 11 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i., circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui agli edifici vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

L'unico intervento consentito su tali edifici è il "restauro con vincolo specifico di P.R.G.C. o restauro conservativo" (art. 39).

Inoltre il rilascio del permesso di costruire relativo agli immobili, manufatti e relative aree di pertinenza per i quali il P.R.G.C. prescrive l'intervento di "restauro con vincolo specifico di P.R.G.C. o restauro conservativo" (art. 39), e agli interventi, diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, su edifici che ricadono all'interno delle aree residenziali del centro storico, è subordinato al parere della Commissione Ambientale Comunale ai sensi della L.R. n. 32/2008.

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

Le tavole di piano individuano con una apposita delimitazione e, all'interno di essa, con il simbolo ★ e con le sigle A, B rispettivamente gli edifici e le aree vincolate con decreto ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. art.li 10, 11 e 13 circa le cose di interesse artistico e di pregio storico: ovvero il Castello Spinola e le aree del parco.

Inoltre il P.R.G.C. individua con il simbolo Θ proprio dell'intervento di "restauro con vincolo specifico di P.R.G.C. o restauro conservativo" gli edifici di proprietà di enti morali o pubblici costruiti da più di 50 anni, dichiarati di interesse culturale e come tali vincolati ai sensi del 1° comma dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

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

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma degli articoli 134, 136 e 142 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata in conformità alla procedura stabilita dall'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 nonché a norma del D.P.R. n. 616/1977 fatte salve le norme delle L.R. 20/89 e 32/2008 in materia di subdelega. Tale autorizzazione è prescritta all'interno delle aree elencate all'art. 142 del citato D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ed in particolare nelle fasce dei laghi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi sulle acque pubbliche, nelle aree boscate, nelle aree soggette a usi civici, nelle aree indicate nel D.M. 01.08.1985 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 298 del 19.12.1985 (Galassini) e nelle aree di interesse archeologico; tutte queste aree, se esistenti nel territorio comunale, sono individuate, ad esclusione delle aree boscate e delle aree ad usi civici, nelle tavole di P.R.G.C..

Infine il P.R.G.C. individua con apposito simbolo le icone religiose e gli affreschi esistenti sugli edifici interni alle aree residenziali del centro storico prescrivendone la conservazione.

Art. 60 – Aree soggette a tutela ambientale – Legge 431/85.

(stralciato e riportato all'interno dell'articolo precedente)

Art. 61 – Ingressi urbani.

Il P.R.G.C., nel rispetto di quanto previsto dal PTP approvato, individua alcuni Ingressi urbani (I.U.) definiti come "luoghi deputati a svolgere la funzione di porta della città". Essi potranno essere realizzati mediante la formazione di una rotonda o altro idoneo svincolo adeguatamente attrezzato e sistemato oppure mediante la formazione, nelle aree limitrofe alla zona evidenziata, di aree verdi sistemate con piantumazione di siepi, roseti, cespugli e seminazione a prato. In corrispondenza degli ingressi urbani e all'interno dell'abitato individuato dal margine della configurazione urbana di cui al successivo articolo si dovrà, nel tempo e compatibilmente con le risorse finanziarie, provvedere alla formazione di marciapiedi e/o piste ciclabili e alla posa in opera di illuminazione pubblica che abbia anche funzione di arredo urbano; le recinzioni dovranno essere progettate in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e le aree di pertinenza degli edifici che si affacciano sulle vie pubbliche dovranno essere curate e adeguatamente mantenute applicando i disposti regolamentari previsti dal Regolamento Edilizio vigente.

Art. 62 – Margine della configurazione urbana.

Il P.R.G.C. individua, in conformità a quanto previsto dall'art. 20.1 del PTP, il margine della configurazione urbana, definito come "il limite tra il territorio urbanizzato ed urbanizzando e il territorio ad usi agricoli".

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

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

Art. 63 – Edifici strategici ed opere infrastrutturali a funzionalità fondamentale durante gli eventi sismici.

Dal momento che il Comune di Tassarolo risulta classificato, nell'allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani – dell'Ordinanza del Consiglio dei Ministri n. 3274/03 così come modificata con D.G.R. n. 4-3084/2011 e con D.G.R. n. 7-3340 del 03.02.2012, in Zona 3 la variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008 individua con apposita simbologia gli "edifici strategici" e le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini della protezione civile, ai sensi della D.G.R. n. 64-11402 del 23.12.2003. I progetti relativi a tali edifici dovranno seguire le definizioni procedurali indicate dalla D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011 e dalla D.G.R. n. 7-3340 del 03.02.2012.

Il dimensionamento di questi e di tutti gli altri edifici e manufatti, in considerazione del fatto che il Comune di Tassarolo è stato classificato in Zona 3 con la D.G.R. n. 11-13058 del 19.01.2010 così come integrata dalla D.G.R. n. 28-13422 del 01.03.2010, dovrà essere eseguito del rispetto dei disposti delle D.G.R. sopracitate e delle relative circolari esplicative.

Art. 64 – Classificazione acustica del territorio comunale.

In tutte le aree del territorio comunale si dovranno rispettare sia le disposizioni di cui al piano di classificazione acustica approvato dal Consiglio Comunale sia i livelli di rumore previsti per le varie classi in cui è stato suddiviso il territorio.

Nelle varie aree urbanistiche territoriali omogenee, di cui alla presente variante, si dovranno applicare le disposizioni proprie del piano di classificazione acustica a prescindere dalla loro destinazione urbanistica.

Art. 65 – Aree a rischio archeologico.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008, su segnalazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie, individua, con apposita simbologia che si sovrappone alla classificazione delle aree agricole, un'area "indiziata della presenza di resti appartenenti ad un villaggio verosimilmente databile al periodo tardoantico/altomedioevale.

Tale area, definita "Area a rischio archeologico", non è da considerarsi vincolata ma soggetta a tutela preventiva per la possibile presenza di stratigrafie e di reperti archeologici, e ad un utilizzo sottoposto a determinate condizioni in funzione della maggiore e o minore probabilità di rinvenimenti. Ogni intervento interno a quest'area che modifichi porzioni di sottosuolo (anche per usi agricoli, ad es. impianto o espanto vigneti) deve essere, preventivamente al rilascio del permesso di costruire e alla sua esecuzione, sottoposto al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie in modo che la stessa possa intervenire con valutazioni proprie prima dell'esecuzione dei lavori o comunque richiedere modalità di controllo dei lavori di scavo e di documentazione delle evidenze archeologiche.

Art. 66 – Decoro dell'ambiente urbano.

Stralciato perché inserito nel Regolamento Edilizio.

Art. 67 – Tutela da inquinamenti.

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti, da trasformazione o di nuova realizzazione, dovranno essere predisposti contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

Art. 68 – Cave ed attività estrattive.

Stralciato perché nel territorio del Comune di Tassarolo non sono previste aree di questo tipo.

Art. 69 – Regolamento Edilizio.

(stralciato)

CAPO III – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.

Si richiamano, come parte integrante delle presenti norme, il fascicolo "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto" redatto dal dott. Luigi PRIANO, contenente le schede monografiche delle singole aree di nuovo impianto.

Art. 70 – Prescrizioni di carattere geologico.

Le presenti norme di carattere geologico integrano quelle urbanistiche di piano e sono finalizzate a definire i vari livelli di indagine esecutiva ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP e D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08") e gli interventi di riassetto idrogeologico occorrenti per la minimizzazione di pericolosità e la successiva fruizione urbanistica del territorio.

La realizzazione delle opere previste dovrà essere subordinata ad adeguate indagini geognostiche e a studi geologici-geotecnici di dettaglio ai sensi del D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08").

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

Inoltre le aree ricadenti in Classe III a (Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5000) non sono edificabili.

Art. 70.1 – Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica.

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

Questo elaborato rappresenta la sintesi delle informazioni geologiche acquisite sul territorio mediante rilievi sul terreno, fotointerpretazione analisi dei dati storici relativi agli eventi alluvionali e alle modificazioni antropiche, conformemente a quanto disposto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7 LAP del 6 maggio 1996.

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

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

In funzione delle caratteristiche fisico-geologiche e dei parametri indicati dalla normativa vigente nonché in conseguenza della pericolosità territoriale è stata attribuita la classe di fattibilità delle diverse aree ovvero della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica che risulta così definita:

Classe I

Aree in cui le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Gli interventi sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08") "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 ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"

Classe II

Aree in cui le condizioni di moderata pericolosità, conseguente alla bassa intensità dei processi geomorfologici, possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici derivanti da indagini geognostiche, studi geologici e geotecnici, da eseguire nelle aree di intervento, in fase di progetto esecutivo, esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08") e realizzabili a livello esecutivo, preventivamente ed esclusivamente nell'ambito del singolo lotto o dell'intorno significativo circostante

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la promozione all'edificabilità

L'esecuzione di quanto consegue dai risultati delle indagini di dettaglio e dalle prescrizioni geologiche in termini di interventi di bonifica, e/o tecniche fondazionali particolari, costituisce un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

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

La realizzazione degli interventi edilizi ricadenti in settori dove la pericolosità deriva dall'acclività e /o da scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, le indagini ai sensi del D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08") dovranno essere mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione (natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici) in rapporto alle condizioni di stabilità nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale).

In tali aree gli interventi edilizi ammissibili consistono in:

1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-funzionale
3. restauro e risanamento conservativo
4. ristrutturazione edilizia
5. ristrutturazione urbanistica
6. completamento
7. nuovo impianto

Le indagini dovranno ottemperare a quanto disposto dal D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08").

Classe III

Aree in cui gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

In tali aree dovranno essere evitate tutte le forme di scarico a perdere di acque bianche e grigie, che dovranno essere raccolte e debitamente allontanate. In ogni caso non dovrà essere consentita alcuna forma di dispersione delle acque di qualsiasi tipo (comprese quelle relative a fosse biologiche) in prossimità di dissesti P.A.I.

Classe IIIa

Aree che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia, fasce di rispetto a monte e a valle di scarpate).

In tali aree, per edifici isolati, ad uso agricolo, esterni a perimetrazioni di dissesto gli interventi edilizi ammissibili consistono in:

1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-funzionale
3. restauro e risanamento conservativo
4. ristrutturazione edilizia

Qualora sia fattibile dal punto di vista tecnico, è possibile la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione.

Le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati, in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione validati dall'Amministrazione Comunale (art. 9 N.d.A. P.A.I.).

Viene, inoltre, ammessa, ad esclusione delle aree ricadenti in ambiti esondabili o in fascia di rispetto di corsi d'acqua, e di quelle ricadenti in ambiti di dissesti attivi l.s. o di processi distruttivi torrentizi o interessati da dissesto incipiente, la realizzazione di nuove pertinenze rurali non residenziali, unitamente ad un limitato incremento di carico insediativo solo se strettamente legato all'attività agricola. Per contro, non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili con minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche, geognostiche dirette di dettaglio in ottemperanza al D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08").

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

Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere di minimizzazione della pericolosità.

Per edifici isolati ad uso diverso da quello agricolo non sono ammessi:

1. ristrutturazioni di tipo B
2. ampliamenti
3. cambi di destinazione d'uso diversi da quello agricolo
4. aumenti di carico antropico in generale

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

Le porzioni di area residenziale, ricadenti in Classe IIIa, non dovranno essere conteggiate ai fini dell'applicazione degli indici di densità edilizia fondiaria / territoriale.

Relativamente alle aree verdi l'utilizzo al pubblico dovrà essere condizionato ad un generale intervento di messa in sicurezza dei settori potenzialmente instabili, comprensivo di regimazione delle acque superficiali, eliminazione di ogni scarico idrico a perdere, restauro delle opere di sostegno esistenti, consolidamento degli orli di degradazione, interventi di ingegneria naturalistica e, laddove necessario, interventi di consolidamento degli edifici esistenti.

Per quanto riguarda parcheggi realizzati all'interno della Classe IIIa, in zona esondabile, l'Amministrazione Comunale dovrà considerare la situazione nel proprio Piano di Protezione Civile e provvedere responsabilmente a minimizzare il rischio per la pubblica e privata incolumità.

Classe IIIb

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

In assenza di tali interventi sono ammesse solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'Art. 31 della L.R. 56/77. Non sono ammesse nuove edificazioni residenziali e/o produttive; per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, è ammessa la realizzazione di ampliamenti funzionali e ristrutturazione.

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

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

Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere.

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

Nel caso in cui gli studi di compatibilità geomorfologica e le indagini ai sensi del D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08") individuino unicamente la necessità di interventi manutentivi, per quanto riguarda la realizzazione di opere esterne al lotto da edificare e, altresì, risultino determinanti ai fini della stabilità e minimizzazione della pericolosità interventi strettamente connessi alla nuova costruzione (fondazioni profonde, corpi di sostegno la cui realizzazione sia legata alla formazione degli scavi di imposta degli edifici, ecc.), il permesso di costruire potrà essere contestuale a quello delle opere infrastrutturali.

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

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

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

L'art. 70.5, impostato sotto forma di tabella, riporta le aree contrassegnate come IIIb, la localizzazione, le problematiche, le opere di riassetto e le norme precedenti e successive a queste ultime.

Art. 70.2 – Limitazioni d'uso derivanti dalle attuali condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico

Per quanto non esistano edifici in aree Ee, Fa, Fq ed Fs, si riporta tuttavia quanto indicato dall'art.9 delle NTA PAI

Nelle aree Ee (aree potenzialmente coinvolte dai fenomeni di dissesto con pericolosità molto elevata o elevata), relative a questa classe, gli interventi ammissibili sono :

1. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
2. gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
3. gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
4. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
5. i cambi colturali, purché non interessanti una ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda;
6. gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
7. le opere di difesa e di sistemazione idraulica;
8. la realizzazione di nuovi interventi infrastrutturali e nuove opere pubbliche a condizione che sia dimostrata l'assenza di alternative di localizzazione.

Dovrà essere prevista la manutenzione delle opere di riassetto eseguite.

Nelle aree Fa (aree interessate da frane attive – pericolosità molto elevata) sono esclusivamente consentiti:

1. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
2. gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
3. gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
4. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
5. le opere di bonifica e di sistemazione dei movimenti franosi;
6. le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee.

Nelle aree Fq (aree interessate da frane quiescenti – pericolosità elevata) oltre agli interventi precedenti sono consentiti:

1. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
2. gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
3. l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente.

Nelle aree Fs (aree interessate da frane stabilizzate – pericolosità media o moderata), relative a questa classe, vengono applicate le limitazioni e le prescrizioni generali della Classe IIIa.

Art. 70.2.1 – Fasce di rispetto dei rii.

Nelle aree poste lungo l'intero reticolo idrografico, già perimetrato in classe IIIa in Tav.7, ricadenti in condizioni di elevata pericolosità areale e/o lineare, e comunque per una fascia non inferiore a 10 m. (art. 29 L.R. 56/1977), è vietato ogni nuovo intervento edilizio.

Tale fascia di rispetto, relativamente al reticolo privato riconducibile a rete di scolo artificiale (non demaniale né pubblico), ove ricadente all'interno di aree edificate o edificabili da P.R.G. e adeguatamente protette, può essere ridotta a 5 m. in applicazione del R.D. n. 368/1904 (art. 14 comma 7 N.d.A. PAI).

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

Art. 70.2.2 – Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali.

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

Art. 70.2.3 – Interventi di manutenzione idraulica e idrogeologica.

Gli interventi di manutenzione del territorio fluviale e delle opere devono tutelare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardare e ricostituire la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie autoctone e la qualità ambientale e paesaggistica del territorio, tenendo conto anche delle risultanze della Carta della natura di cui all'art. 3, comma 3, della L. 16.12.1991, n. 394: "Legge quadro sulle aree protette". Gli interventi devono essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali, fatto salvo il rispetto delle esigenze di officiosità idraulica.

Gli interventi di manutenzione idraulica che comportano l'asportazione di materiale litoide dagli alvei devono essere conformi alla "Direttiva in materia di attività estrattive nelle aree fluviali del bacino del fiume Po" approvata con D.P.C.M. 24.07.1998.

Art. 70.3 – Aree soggette a vincolo idrogeologico.

Gli interventi ammissibili in zone soggette a vincolo idrogeologico necessitano di relazione geologico-tecnica, qualora comportino trasformazione d'uso.

Tale relazione ed i relativi elaborati cartografici, dovranno illustrare le condizioni geologiche, geomorfologiche e geoidriche locali ed verificare la compatibilità dell'intervento con la stabilità dell'area interessata tramite caratterizzazione geotecnica dei litotipi presenti ed eventuali verifiche di stabilità secondo quanto previsto dalla L.R. 9 agosto 1989 e dal D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08").

Art. 70.4 – Prescrizioni particolari.

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 dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

0 Art. 70.5 – Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle classi IIIb individuate in Tav. 7

Aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico escludendo la realizzazione di nuove unità abitative. (punto 7.3. e 7.8 – Classe IIIb, – della N.T.E. Circ. 7/LAP).

Relativamente a tali aree vengono di seguito elencate la localizzazione, le problematiche, le opere di riassetto e le norme precedenti e successive a queste ultime.

area località	problematiche	norme precedenti alle opere di riassetto	opere di riassetto	norme successive alle opere di riassetto
1 concentrico sud -occidentale	versante potenzialmente instabile a causa del ruscellamento superficiale e della possibile lubrificazione dell'interfaccia coltre – substrato(*) in parte già stabilizzato mediante contenimento in cis tirantato	sono attualmente ammessi gli adeguamenti igienico-funzionali ed il recupero di preesistenti locali inutilizzati e pertinenze (quali, ad esempio, box, ricovero attrezzi)	1. raccolta e canalizzazione delle acque meteoriche insistenti sulle superfici impermeabilizzate (strade, tetti e piazzali) al fine di impedire la percolazione o il ruscellamento sul versante.	successivamente alla realizzazione delle opere di riassetto, sarà ammessa la realizzazione di ulteriori locali escludendo, comunque, la realizzazione di nuove unità abitative.
2 concentrico sud - orientale	versante potenzialmente instabile a causa del ruscellamento superficiale e della possibile lubrificazione dell'interfaccia coltre - substrato(*)	sono attualmente ammessi gli adeguamenti igienico-funzionali ed il recupero di preesistenti locali inutilizzati e pertinenze (quali, ad esempio, box, ricovero attrezzi)	1. raccolta e canalizzazione delle acque meteoriche insistenti sulle superfici impermeabilizzate (strade, tetti e piazzali) al fine di impedire la percolazione o il ruscellamento sul versante.	successivamente alla realizzazione delle opere di riassetto, sarà ammessa la realizzazione di ulteriori locali escludendo, comunque, la realizzazione di nuove unità abitative.
3 Campolasso	versante potenzialmente instabile a causa del ruscellamento superficiale e della lubrificazione dell'interfaccia coltre – substrato(*) in parte già stabilizzato mediante berlinese di pali tirantata e dreni suborizzontali	sono attualmente ammessi gli adeguamenti igienico-funzionali ed il recupero di preesistenti locali inutilizzati e pertinenze (quali, ad esempio, box, ricovero attrezzi)	1. consolidamento al piede del versante, interessato anche dall'erosione laterale del Rio Campolasso 2. riprofilatura del versante con l'asportazione delle parti instabili e l'eliminazione della vegetazione arborea che può ribaltare e movimentare il terreno intorno alle radici 3. raccolta e canalizzazione delle acque meteoriche insistenti sulle superfici impermeabilizzate (strade, tetti e piazzali) e regimazione mediante dreni suborizzontali delle acque meteoriche insistenti sulle superfici libere dall'area al fine di impedire la percolazione o il ruscellamento sul versante. 4. stabilizzazione superficiale mediante rivestimento vegetativo	successivamente alla realizzazione delle opere di riassetto, sarà ammessa la realizzazione di ulteriori locali escludendo, comunque, la realizzazione di nuove unità abitative.

(*) il substrato è genericamente inteso poiché non si tratta di roccia madre ma di depositi quaternari non alterati o poco alterati.

Gli edifici in Classe IIb, che venissero a trovarsi in presenza di dissesti PAI, saranno soggetti alla normativa PAI sovraordinata.

Nelle aree comprese in Classe IIb l'attuazione di eventuali previsioni urbanistiche riguardanti nuove opere potrà essere avviata solo quando l'Amministrazione Comunale o altri enti competenti avranno completato l'iter degli interventi necessari alla messa in sicurezza di dette aree.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà all'Amministrazione Comunale, con apposito atto, verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

Art. 71 – Prescrizioni per la prevenzione del rischio sismico.

In considerazione del fatto che il territorio del Comune di Tassarolo nella nuova classificazione sismica ricade in Zona 3 di seguito si riportano le norme che dovranno essere rispettate per il dimensionamento delle strutture.

In sede di rilascio dei Permessi di costruire o di presentazione di S.C.I.A. e/o D.I.A. o di deposito di progetti di opere in c.a. o in ferro il progetto dovrà essere redatto, in relazione alla prevenzione del rischio sismico, in conformità a quanto previsto dalla normativa sismica (D.P.R. n. 380/2001, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3316/2003, O.P.C.M. 3431/2005, D.P.C.M. 3685 del 21.10.2003, L.R. 28/2002, L.R. 19/85, D.G.R. 64-11402 del 23.12.2003, D.G.R. 4-3084 del 12.12.2011 e D.G.R. 7-3340 del 03.02.2012 - Procedure di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico -) ed in conformità ai disposti del D.M. 14.01.2008 – Norme tecniche per le costruzioni.

Decorsi i termini previsti dell'art. 2 dell'Ordinanza 3274/2003 e s.m.i. e del nuovo D.M. 23.09.2005 "Norme tecniche per le costruzioni", (comunicato della Regione Piemonte - BUR n.45 del 10/11/05) si dovrà tener conto delle specifiche norme tecniche allegate ai suddetti atti normativi sia nella fase di scelta dei criteri di progettazione e di dimensionamento delle fondazioni sia nella successiva fase di verifica delle stesse, si richiama la O.P.C.M. 3431/2005.

Si richiamano, come facenti parte integrante della variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008, la Tavola n. 8 "Carta della suscettività all'amplificazione sismica", la "Relazione geologico-tecnica di adeguamento in zona sismica 3" e la "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto". Tutti gli elaborati sono stati redatti ai sensi della D.G.R. 2/19274 del 08.03.1988.

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

In particolare, la "Relazione geologico-tecnica di adeguamento in zona sismica 3", la "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto" e la Tavola n. 8 "Carta della suscettività all'amplificazione sismica" riportano alcuni elementi che concorrono a definire la risposta sismica locale.

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

Le indicazioni desunte dalle analisi del territorio condotte dovranno essere considerate quale base conoscitiva per gli approfondimenti necessari ai fini della pianificazione a scala di piano esecutivo. In particolare si richiamano come facenti parte delle presenti norme i disposti della "Relazione geologico-tecnica di adeguamento in zona sismica 3" e della "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto".

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

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

- o Natura e spessore coltri (predisposizione a fenomeni di liquefazione e densificazione).
- o Assetto strutturale (giacitura substrato e lineamenti tettonici).
- o Elementi morfologici (dissesti, acclività, scarpate).
- o Elementi idrogeologici.

Il presente articolo richiama le prescrizioni dettate per le costruzioni in zona sismica dalla D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011 e successiva D.G.R. n. 7-3340 del 03.02.2012 "Procedure di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico".

TITOLO V – PARAMETRI EDILIZI, DEFINIZIONI INTEGRATIVE, NORME FINALI E TRANSITORIE.

CAPO I – PARAMETRI EDILIZI E DEFINIZIONI INTEGRATIVE.

Art. 72 – Tipologie edilizie.

- a) **VILLINO:**
Casa unifamigliare di tipo medio, isolata nel proprio lotto di terreno, sistemato a verde.
- b) **VILLA URBANA UNI-BIFAMIGLIARE:**
Edificio uni-bifamigliare di tipo signorile che sorge isolato nel proprio lotto di terreno, sistemato a verde pregiato (parco).
- c) **VILLA CON TORRETTA:**
Si definisce tipologia a "torretta" l'edificazione in genere uni-bifamigliare con copertura tradizionale a falde interrotta da un volume emergente di piccole dimensioni (circa mq. 20 di superficie utile lorda) con copertura piana o a falde.
Ove il P.R.G.C. consenta l'utilizzo di questa tipologia per le nuove edificazioni o per le modifiche ammesse per il patrimonio edilizio esistente l'altezza massima virtuale per il volume a "torretta" potrà essere in deroga all'altezza massima: il progetto dovrà essere corredato da elaborati planovolumetrici (assonometria dell'edificio e dell'intorno) dimostranti il corretto inserimento del nuovo volume nel contesto.
- d) **EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE A SCHIERA:**
Edificio abitativo per più famiglie costituito da una fila o serie di alloggi, separati e indipendenti, ma affiancati l'un l'altro, aventi in comune - a due a due - un muro divisorio.
- e) **PALAZZOTTO PLURIFAMIGLIARE IN LINEA:**
Edificio plurifamigliare con distribuzione in linea (un corpo scala serve due alloggi per piano) ed in genere con dimensione orizzontale prevalente. Con il termine "palazzotto" si vuole indicare l'edificazione di ridotte dimensioni volumetriche ed il carattere signorile per le finiture.
- f) **EDIFICIO IN LINEA:**
Edificio plurifamigliare con distribuzione in linea (un corpo scala serve due alloggi per piano) ed in genere con dimensione orizzontale prevalente.
- g) **EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE A BLOCCO:**
Edificio plurifamigliare con distribuzione a blocco (un corpo scala serve più di due alloggi).
- h) **EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE A TORRE:**
Edificio plurifamigliare multipiano a schema distributivo centrale con due o più alloggi per piano, la cui dimensione verticale prevale sulle dimensioni orizzontali.
- i) **EDIFICIO A TIPOLOGIA RURALE**
Edificio mono o plurifamigliare con tipologia compositiva rurale intendendosi con tale termine la sintesi delle seguenti caratteristiche:
 - composizione di semplici volumi, con manica in genere non oltre mt.5;
 - impianti a C o a L costituiti da porzioni residenziali e porzioni destinate a locali di servizio (es. fienile);
 - materiali di finitura tradizionali.

Art. 73 – Parametri edilizi e definizioni supplementari.

- a) **Altezza degli edifici produttivi.**
L'altezza degli edifici produttivi corrisponde alla distanza che intercorre tra la linea di spiccato (così come definito dal Regolamento Edilizio) e il piano orizzontale tangente all'intradosso della trave di copertura dell'edificio o alla gronda se a quota più elevata.
- b) **Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dp):** è la distanza minima che separa le pareti misurata lungo una perpendicolare al filo esterno della parete finestrata e il filo esterno delle pareti antistanti; si applica nel caso di confrontanza diretta tra pareti.
- c) **Superficie utile lorda di edifici a destinazione artigianale, industriale, commerciale e agricola.**

La superficie utile lorda (Sul) è data dalla somma di tutte le superfici, comprese quelle di abitazione, di calpestio di tutti i piani compresi gli interrati e/o seminterrati, misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e al netto della proiezione, su ogni piano, degli elementi distributivi o funzionali verticali (ascensori, scale, ecc.);
- al netto dei corpi a sbalzo non coperti che aggettano meno di 1,50 m..

Resta inteso che nel caso di edifici a destinazione agricola si dovrà fare riferimento a due diversi calcoli di superficie utile lorda: uno riferito alla superficie destinata alla residenza e ai relativi accessori ed uno riferito alle costruzioni al servizio delle attività agricole.

d) Definizione di sagoma.

Si definisce sagoma la figura geometrica solida che racchiude l'involucro esterno dell'edificio comprendente la copertura, gli elementi aggettanti, le scale esterne, le pensiline e le logge rientranti. Non modificano le sagome, pertanto non ne fanno parte gli elementi esclusi dal filo di fabbricazione di cui all'art. 16, comma 2, del Regolamento Edilizio.

e) Limite del centro abitato (C --- A) .

Individua la delimitazione del centro abitato così come definita dall'art. 4 del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30.04.1992 n. 285).

f) Frazionamenti.

I frazionamenti di aree su cui esistono edifici o anche libere da edifici devono rispettare tutti gli indici e prescrizioni di Piano per gli edifici conservati; le porzioni risultanti dal frazionamento devono dimostrare il rispetto delle prescrizioni del presente articolo anche nei confronti di edifici esistenti; in caso di esito negativo della dimostrazione la concessione non può essere rilasciata fino alla esibizione di un frazionamento approvato dall'U.T.E. che comprovi il rispetto delle norme e degli indici.

g) Comparti edificatori.

In sede di attuazione del P.R.G.C. e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e dei programmi di attuazione, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56 del 05.12.1977 e s.m.i., il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione dei comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

h) Ai fini della richiesta di autorizzazione, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. art. 142, comma 1, lettera g), per bosco si intende un terreno coperto da vegetazione arborea e/o arbustiva e/o cespugliati di specie forestale, di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stato di sviluppo, le cui caratteristiche corrispondono ai disposti dell'art. 2 del D.Lgs. 18.05.2001 n. 227 così come integrata dall'art. 3 della L.R. 10.02.2009 n. 4.

CAPO II – NORME FINALI.

Art. 74 – Deroghe.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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

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

Art. 75 – Varianti al P.R.G.C..

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

Art. 76 – Efficacia del piano, revisioni ed aggiornamenti.

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., il P.R.G.C. è sottoposto a revisione periodica ogni dieci anni e, comunque, in occasione della revisione del Piano Territoriale di cui agli artt 5 e segg. della L.R. 56/77e s.m.i.. Esso mantiene efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o strutturali o generali.

Il P.R.G. sarà soggetto a revisione e ad aggiornamenti per adeguarlo alle disposizioni di Legge che verranno emanate dallo Stato e dalla Regione.

Le previsioni del P.R.G.C. sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari o utenti degli immobili.

Art. 77 – Norme in contrasto.

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo del P.R.G.C. o che dia adito a controversie interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G.C., fatti salvi i disposti delle Leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

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

Zona urban.	Destinazione d'uso urbanistica	Classificazione della zona di insediamento commerciale D.C.R. 563-13414 /59-10831	Destinazione d'uso commerciale	Superficie massima di vendita
A1	Tessuto urbano di antica formazione avente carattere storico/artistico	- porz. inserita in addensamento storico rilevante A1 - porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1 Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq. Tra 151 mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq. Fino a 150 mq.
A2	Insedimenti urbani, aree ed edifici, aventi carattere ambientale e documentario	- porz. inserita in addensamento storico rilevante A1 - porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1 Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq. Tra 151 mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq. Fino a 150 mq.
A3	Insedimento urbano avente carattere ambientale o documentario con capacità edificatoria	- porz. inserita in addensamento storico rilevante A1 - porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1 Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq. Tra 151 mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq. Fino a 150 mq.
B1	Aree residenziali di completamento sature o pressoché totalmente edificate	- porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
B2	Aree residenziali di completamento edificate in parte	- porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
B3	Aree residenziali di completamento libere da edificazioni	- porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
B3.1	Aree residenziali di completamento intensive	- porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
C1	Aree residenziali di espansione libere da edificazioni	- porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
C2	Aree residenziali di espansione a Piano Esecutivo Convenzionato	- porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
D1	Aree ed impianti produttivi esistenti confermati	- porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
F2/a	Aree per l'istruzione primaria	- porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
F2/b	Aree per attrezzature di interesse comune	- porz. inserita in addensamento storico rilevante A1 - porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1 Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq. Fino a 150 mq.
F2/c	Aree a verde per il gioco e il riposo	- porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
F2/d	Aree a verde per il gioco sportivo	- porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
F2/e	Aree a parcheggio	- porz. inserita in addensamento storico rilevante A1 - porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1 Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq. Fino a 150 mq.
G1	Aree ed edifici turistico-ricettivi interni al centro storico	- porz. inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq.

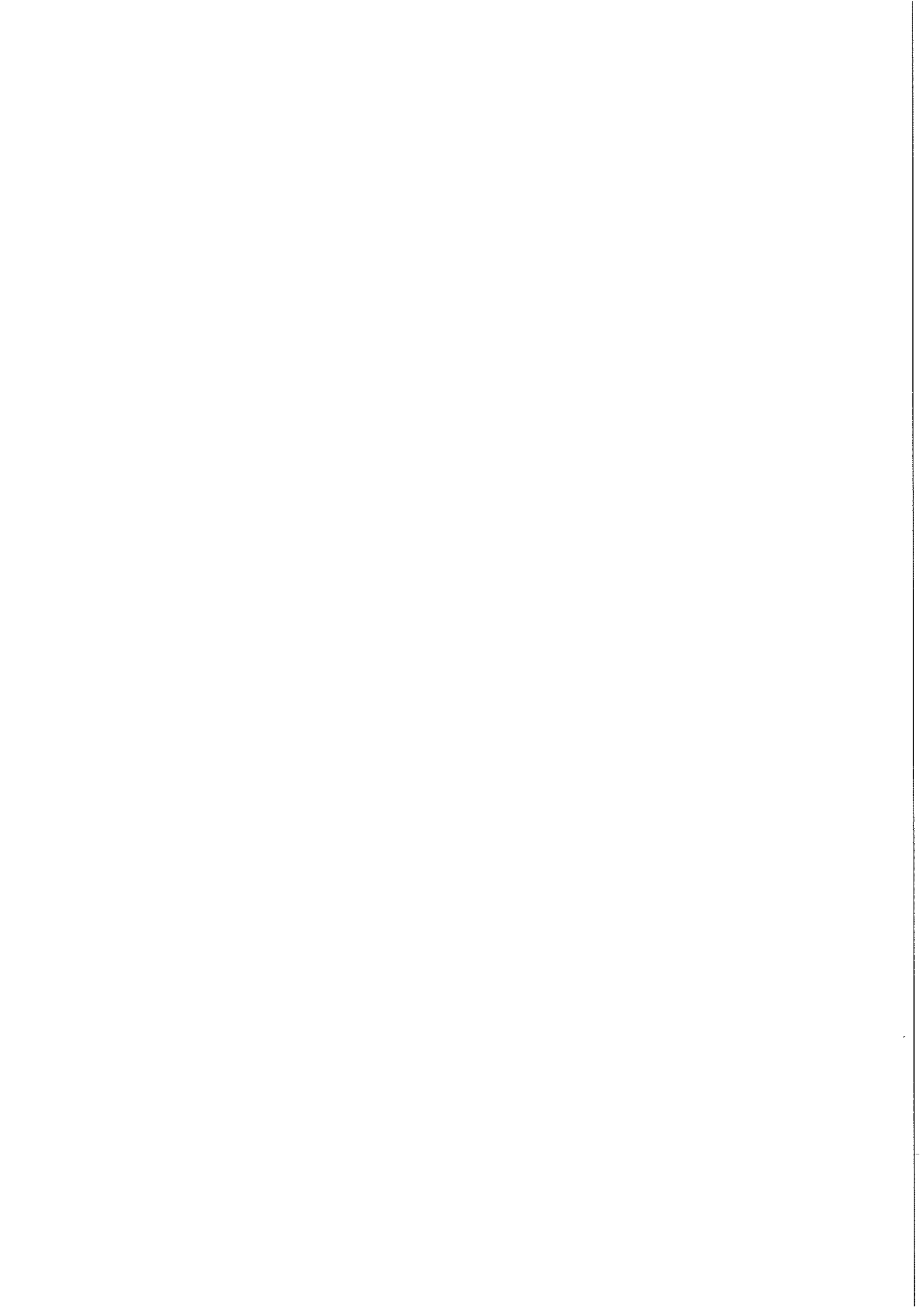
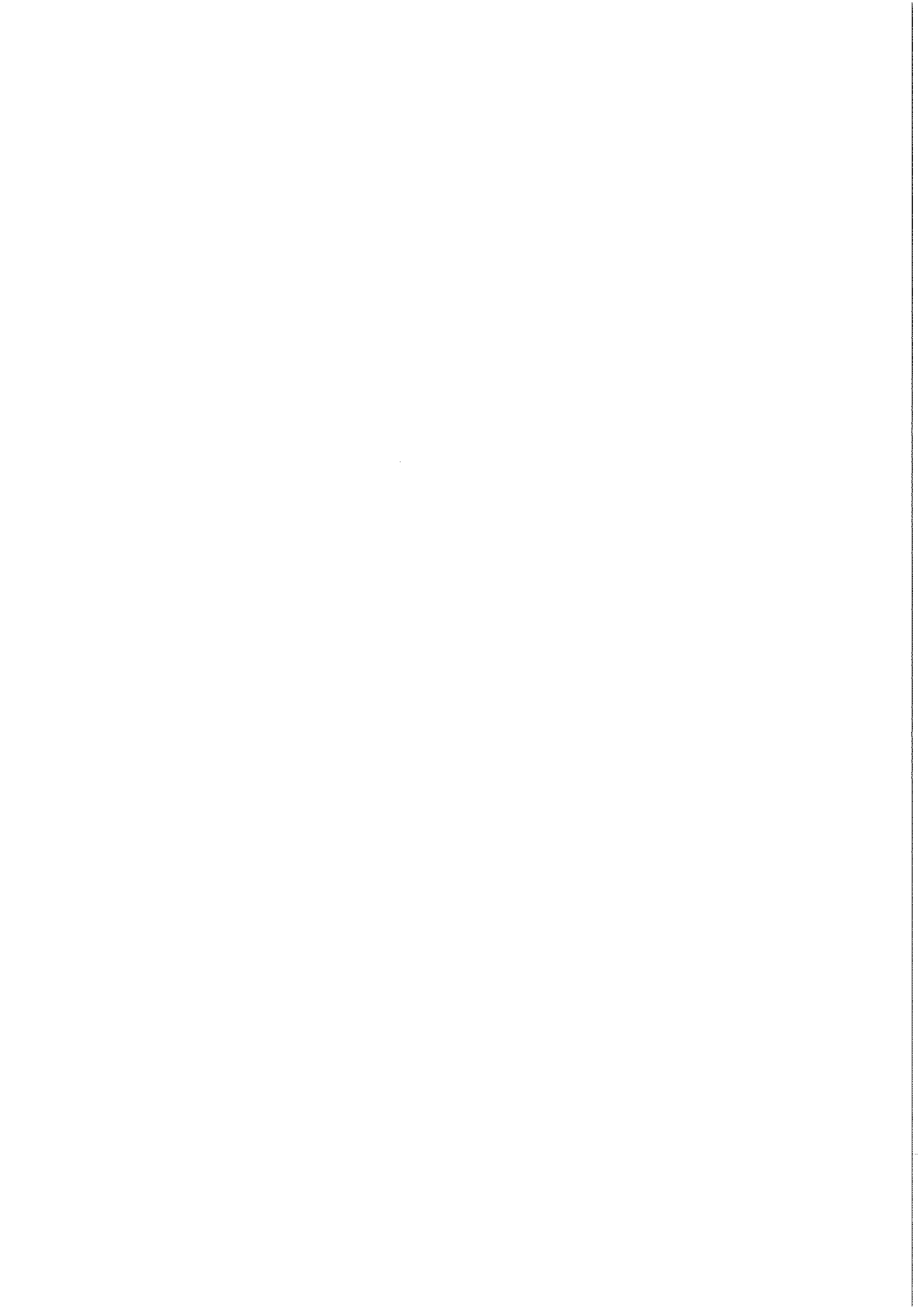


TABELLA A

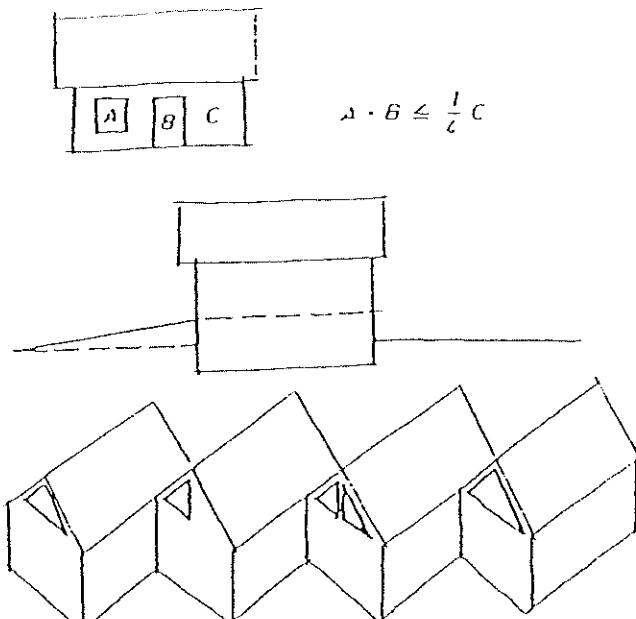
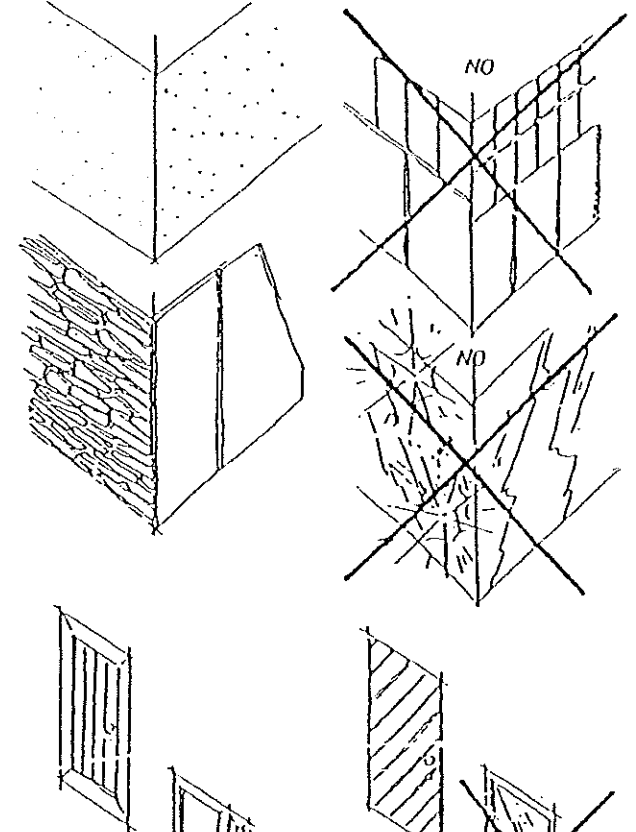
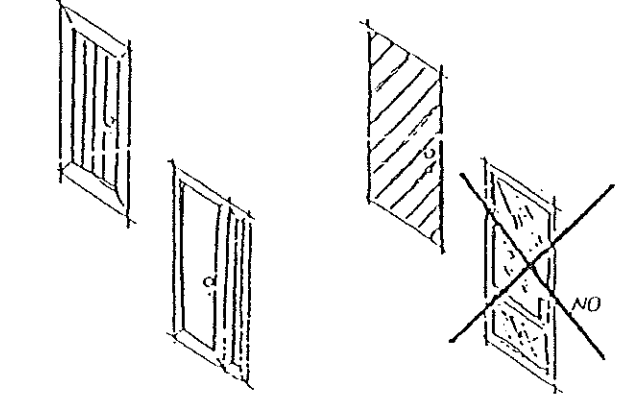
PRESCRIZIONI EDILIZIE SPECIFICHE
PER LA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI
RICADENTI NELLE "AREE PER IMPIANTI PRIVATI
FINALIZZATI AL GIOCO DEL GOLF (G3)"
(sistema di elementi e regole)



Componenti	Strutture	Materiali
<p>COPERTURE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - a una o più falde inclinate (con esclusione di cop. piane) - pendenza variabile in relazione ai manti, non > 50% - sporgenze non > m. 0,80 dai fili di facciata - aperture in abbaino - aperture in falda limitatamente a quelle per terrazzi praticabili a finestratura arretrata (escluse finestre inclinate in falda o lucernai) - dimensionamento: <ul style="list-style-type: none"> a) aperture per abbaini: per una sup. max non > 10% della sup. del tetto b) aperture per terrazzi: per una sup. max non > 20% della sup. del tetto c) rapporto aeroilluminante prescritto $(a+b) \leq 1/8$ - parapetti per terrazzi in falda: alt. minima m. 1,10, con arretramento dal filo di facciata non minore di m. 1,50 - comignoli: quantità strettamente funzionale all'uso: alt. non > m. 0,50 dal colmo e comunque non > m. 1,50 	<ul style="list-style-type: none"> - manti costituiti da: canali ed embrici (coppi) coppi di Francia coppi di greca (escluse le tegole piane) - colori: rosso mattone giallo mattone (escluse pigmentazioni sintetiche) - sporgenze di falde finite con: passafuori in legno sagomatura semplice intonaco (escluso c.a. a vista) - comignoli: forme e materiali tradizionali e lineari (esclusi com. prefabbricati, cilindrici, a tortiglione e similari)

Specificazioni compositive	Schemi
<ul style="list-style-type: none"> - falde geometricamente definibili e forme semplici - nel caso di coperture a schiera, pendenze della/e falde orientate verso il perimetro esterno di area e verso i fronti stradali interni (esclusi i timpani affiancati "all'olandese") 	
<ul style="list-style-type: none"> - in caso di più aperture in falda: non concentrate, ma distribuite con composizione simmetrica o con allineamento alle aperture di facciata 	
<ul style="list-style-type: none"> - dimensioni e forme strettamente funzionali all'uso 	

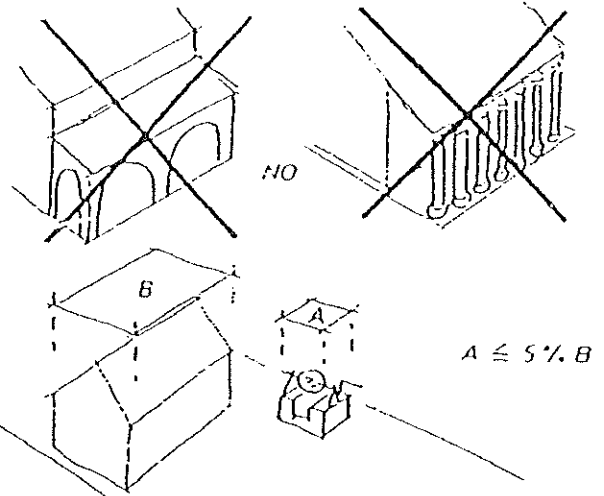
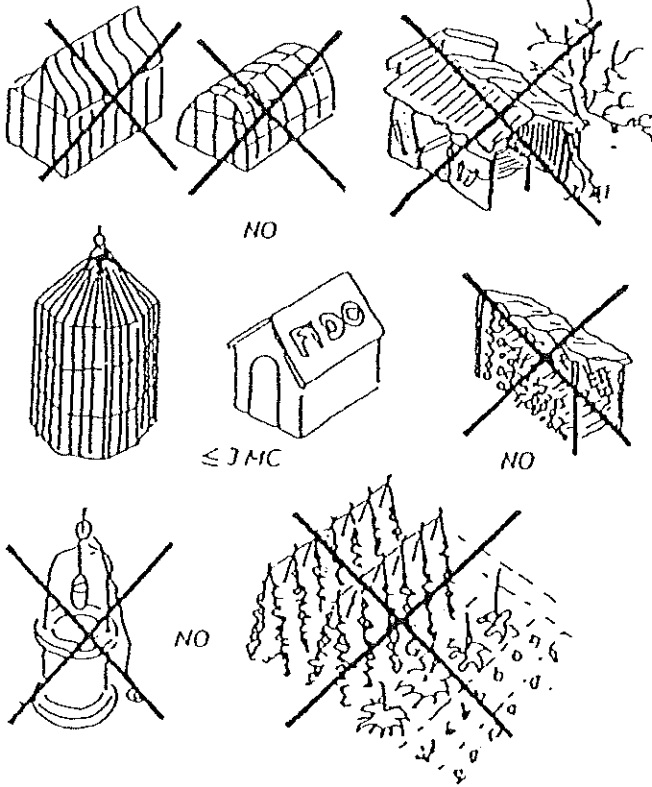
Componenti	Strutture	Materiali
PARETI ESTERNE	<ul style="list-style-type: none"> - rapporti plano-volumetrici e allineamenti: come indicato all'art. 30 - rapporti fra vuoti e pieni: non > ¼ per singolo fronte - luci delle aperture: non > di quelle tradizionali; ammesse luci maggiori solo se protette da porticato o loggia coperta (finestrature arretrate) - balconi, pensiline: sporgenza non > m. 0,80 dal filo est. di facciata; lunghezza non > doppio dell'apertura che vi dà accesso 	<ul style="list-style-type: none"> - sistemi costruttivi in muratura (consigliabili) - elem. strutturali in cls. non visibili dall'esterno
RIVESTIMENTI ESTERNI	<ul style="list-style-type: none"> - parti di pareti esterne (strutturali e non) con possibile finitura al naturale: mattone facciavista o materiali lapidei 	<ul style="list-style-type: none"> - intonaci tradizionali locali: a grana media e fine, consigliati a frattazzo o a mattone (non ammessi i plastici, acrilici, ecc., nonché quelli lavorati) - zoccolature: in pietra a scaglie o pseudoregolari allineate o regolari in filari: ammessi mattoni facciavista, masselli in pietra naturale (non lucidata); ammessa z. ad intonaco - per rivest. ed apparati decorativi: non ammessi rivest. a superficie lucida, piastrelle ceramiche, clinker, gomma, lastre metalliche, laminati e similari - colori: quelli delle terre naturali
SERRAMENTI	<ul style="list-style-type: none"> - luci, tipologie, caratteristiche formali: come indicato all'art. 30 	<ul style="list-style-type: none"> - portoncini (consigliabili) in telai pieni, a uno o due partite, con specchiature a tavola o

Specificazioni compositive	Schemi
<ul style="list-style-type: none"> - in caso di piano seminterrato: obbligo di reinterro per fronte interno (prospettante su strade principali o spazi d'uso collettivi) - in caso d'uso abitativo dei sottotetti: consentite, nel rispetto delle specifiche generali, aperture totali o parziali di timpani laterali 	
<ul style="list-style-type: none"> - repertorio da proporre in sede di permesso di costruire 	
<ul style="list-style-type: none"> - repertorio da proporre in sede di permesso di costruire 	

Componenti	Strutture	Materiali
RECINZIONI	<ul style="list-style-type: none"> - alt. max. : m. 1,60 - ammesse parti piene di base, non > m. 0,60 (h. media) - cancellate: passo pedonale: m. 0,90-1,00 passo veicolare: m. 1,80-2,20 (event.) (dim. > solo per rimesse collettive) - cancelli veicolari (event.): arretrati di m. 3,50 da filo stradale 	<p>o a doghe, in vista o smaltati nei colori tradizionali (non ammessi serram. metallici o a finitura est. metallica)</p> <ul style="list-style-type: none"> - finestre e porte-finestre: serram. a 1 o 2 partite, con oscuramento mediante persiane o antoni (escluso l'uso di avvolgibili) - serram. in legno; ammessi serram. in alluminio o metallici perché con finitura e coloritura di tipo tradizionale - inferriate di protezione: a disegno lineare, rigorosamente geometrico, con uso di materiale ferroso (escluse forme e colori avulsi dalla tradizione locale) (non ammesso cls a vista, piastrellature, fodere in legno) <p>- materiali, finiture, colori: come per inferriate di protezione; ammesse recinzioni prefabbricate, in mat. metallico di forma lineare</p>
MANUFATTI ESTERNI	<ul style="list-style-type: none"> - porticati: max. 20% sup. coperta fabbric. residenziale - pergolati: max. 20% sup. coperta fabbric. residenziale 	<ul style="list-style-type: none"> - tipi, forme, materiali, colori: con esclusione del cls. a vista

Specificazioni compositive	Schemi
<ul style="list-style-type: none"> - repertorio da proporre in sede di permesso di costruire - esclusa la formazione di portichetti o pensiline di copertura cancellate - siepi: alt. conforme a quella delle recinzioni; ammessa alt. > per uno sviluppo max. 30% del tot. recinzioni 	
<ul style="list-style-type: none"> - porticati ammessi solo in aderenza al fabbricato residenziale - non sono ammessi su uno stesso fronte (in aderenza): porticati + pergolati porticati + tende da sole 	

Componenti	Strutture	Materiali
<p>AREE PRIVATE DI PERTINENZA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - tende da sole a struttura fissa: max. 20% sup. coperta fabbric. resid. - barbecue e similari: max. 5% sup. coperta fabbr. resid. - per porticati e pergolati: non ammesse strutture a colonnato o ad arco - prevedere la loro sistemazione in sede di rilascio di permesso di costruire: <ul style="list-style-type: none"> - pavimentazioni - illuminazione - piantumazioni 	

Specificazioni compositive	Schemi
<p>- barbecue e similari ammessi solo sul lato esterno (opposto a quello stradale o degli spazi collettivi)</p>	 <p>NO</p> <p>$A \leq 5\% \cdot B$</p>
<p>- non ammessi i seguenti manufatti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - serre, orti, recinti per animali - vollere e canili > 3 mc. - legnaie - pozzi emergenti dal terreno - precari in genere 	 <p>NO</p> <p>$\leq 3 \text{ MC}$</p> <p>NO</p> <p>NO</p>