

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA di CUNEO

COMUNE di NUCETTO

P.R.G.C.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N° 9

(art. 17, comma 5°, L.R. n. 56/1977 e s.m.i.)

PROGETTO DEFINITIVO

elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE

Testo integrato

Data

committente:

COMUNE DI NUCETTO

inquadramento territoriale
REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
A.S.L. CN1
UNIONE MONTANA
ALTA VAL TANARO

progettista:

dott. Giorgio Scazzino - Urbanista
Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)

aggiornamento cartografia	atti amministrativi	n. delibera	adozione	esecutivita'	pubblicazione
Ottobre 1998	progetto preliminare				
	controdeduzioni				
	progetto definitivo				

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 3
Art. 1.1 - Elaborati costitutivi il P.R.G.C.	pag. 3
Art. 1.2 - Efficacia e validità del P.R.G.C.	pag. 6
Art. 1.3 - Poteri di deroga	pag. 7
Art. 1.4 - Adeguamento al P.R.G.C.	pag. 8
TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	pag. 9
Art. 2.1 - Indici urbanistici	pag. 9
Art. 2.2 - Indici edilizi	pag. 12
Art. 2.3 - Limiti di distanza tra i fabbricati	pag. 15
Art. 2.4 - Limiti di distanza dei fabbricati dai confini di proprietà	pag. 16
Art. 2.5 - Limiti di distanza dalle strade pubbliche	pag. 17
Art. 2.6 - Sistemazione a verde delle aree di pertinenza	pag. 20
TITOLO III - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	pag. 21
Art. 3.1 - Strumenti urbanistici e amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C.	pag. 21
Art. 3.2 - Zone di recupero	pag. 23
Art. 3.3 - Tipi di intervento	pag. 24
Art. 3.4 - Manutenzione ordinaria	pag. 25
Art. 3.5 - Manutenzione straordinaria	pag. 26
Art. 3.6 - Restauro e risanamento conservativo	pag. 27
Art. 3.7 - Ristrutturazione edilizia	pag. 29
Art. 3.8 - Demolizione totale o parziale	pag. 31
Art. 3.9 - Ristrutturazione urbanistica	pag. 32
Art. 3.10 - Nuova costruzione	pag. 33
Art. 3.11 - Qualificazione energetico-ambientale degli edifici	pag. 34
Art. 3.12 - Misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali	pag. 35
TITOLO IV - AREE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE	pag. 39
Art. 4.1 - Aree del Centro Storico	pag. 39
Art. 4.2 - Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico nelle aree di Centro Storico	pag. 43
Art. 4.3 - Aree dei nuclei residenziali rurali	pag. 46
Art. 4.4 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita	pag. 51
Art. 4.5 - Aree residenziali di completamento	pag. 53
Art. 4.6 - Aree residenziali di nuovo impianto	pag. 54
Art. 4.7 - Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico nei nuclei residenziali rurali, nelle aree residenziali a capacità insediativa esaurita, di completamento, nuovo impianto e negli edifici residenziali isolati	pag. 56

TITOLO V - AREE A DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA

pag. 59

Art. 5.1 - Destinazioni d'uso e tipi di intervento	pag. 59
Art. 5.2 - Aree produttive esistenti confermate	pag. 61
Art. 5.3 - Aree produttive di completamento	pag. 62
Art. 5.4 - Aree produttive di nuovo impianto	pag. 63

TITOLO VI - AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

pag. 64

Art. 6.1 - Destinazioni d'uso e interventi ammessi	pag. 64
Art. 6.2 - Modalità di attuazione	pag. 66

TITOLO VII - AREE A DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

pag. 67

Art. 7.1 - Destinazioni d'uso ammesse in area agricola	pag. 67
Art. 7.2 - Soggetti titolari di permesso di costruire in area agricola	pag. 68
Art. 7.3 - Documentazione richiesta per gli interventi	pag. 69
Art. 7.4 - Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola	pag. 71
Art. 7.5 - Destinazioni d'uso extragricole	pag. 73
Art. 7.6 - Costruzione di abitazioni agricole (A1)	pag. 75
Art. 7.7 - Costruzioni di fabbricati di servizio (A2.1)	pag. 76
Art. 7.8 - Costruzioni di serre fisse (A2.2)	pag. 77
Art. 7.9 - Definizione di allevamento aziendale	pag. 78
Art. 7.10 - Coefficiente di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in capi adulti	pag. 79
Art. 7.11 - Costruzioni di fabbricati per allevamenti zootecnici di tipo aziendale (A2.3)	pag. 80
Art. 7.12 - Costruzioni per impianti produttivi e attrezzature tecniche (A3)	pag. 82
Art. 7.13 - Costruzione di vasche e lagoni (A4)	pag. 83
Art. 7.14 - Deroghe ammesse in presenza di Piano di Sviluppo Aziendale	pag. 84

TITOLO VIII - RISPETTI E VINCOLI

pag. 85

Art. 8.1 - Rispetto alla viabilità	pag. 85
Art. 8.2 - Rispetto cimiteriale	pag. 87
Art. 8.3 - Rispetto alle sorgenti e opere acquedottistiche	pag. 88
Art. 8.4 - Rispetto agli impianti di depurazione e alle discariche	pag. 89
Art. 8.5 - Rispetto alle condotte idriche e collettori fognari principali	pag. 90
Art. 8.6 - Rispetto alle linee elettriche	pag. 91
Art. 8.7 - Rispetto alla ferrovia	pag. 92
Art. 8.8 - Rispetto ai metanodotti	pag. 93
Art. 8.9 - Rispetto all'abitato ed alle aree di valore ambientale	pag. 94
Art. 8.10 - Beni storici, artistici, culturali, ambientali	pag. 96
Art. 8.11 - Vincoli geologici e rispetto alle zone d'acqua	pag. 97

NOTA: Nel testo le norme inserite con la Variante parziale n. 9 sono stampate in **grassetto**, quelle stralciate in ~~barrato~~.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1 - Elaborati costitutivi il P.R.G.C.

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Nucetto è stato approvato con D.G.R. n. 106-15330 in data 20 aprile 1982.

2. Ad esso sono state apportate le seguenti varianti:

- Variante n° 1 al P.R.G.C., approvata con D.G.R. n° 77-43314 in data 23 aprile 1985;
- Variante n° 2 al P.R.G.C., approvata con D.G.R. n° 68-18864 in data 9 febbraio 1988;
- Variante parziale n° 3 al P.R.G.C. approvata con D.C. del Comune di Nucetto n° 16 in data 27 aprile '98, parere di compatibilità espresso con deliberazione Giunta Provinciale n° 205 in data 7 aprile 1998.

3. La revisione del P.R.G.C. (1998) si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa – Scheda quantitativa dei dati urbani;
- Norme tecniche di attuazione (sostituisce integralmente il precedente testo delle Norme di attuazione)

TAVOLE DELLO STATO DI FATTO

- Tav. 2 – Situazione del P.R.G. vigente ante revisione
Territorio comunale, zonizzazione scala 1:5.000
- Tav. 3 – Situazione del P.R.G. vigente ante revisione
Capoluogo e nuclei, zonizzazione e tipi di intervento scala 1:2.000
- Tav. 4 – Situazione del P.R.G. vigente ante revisione
Centro Storico, zonizzazione e tipi di intervento scala 1:1.000
- Tav. 7/REV – Reti tecnologiche scala 1:5.000

TAVOLE DI PROGETTO

- Tav. 2/REV - Territorio comunale, zonizzazione scala 1:5.000
- Tav. 3/REV - Capoluogo e nuclei, zonizzazione scala 1:2.000
- Tav. 4/REV - Centro storico, destinazioni d'uso-modi e tipi
di intervento scala 1:1.000
- Tav. 10/REV - Planimetria di Piano con previsioni urbanistiche
dei Comuni contermini scala 1:25.000

ALLEGATI GEOLOGICI

- Relazione geologico-tecnica
- Tav. A1 - Carta geologico-strutturale scala 1:10.000
- Tav. A2 - Carta geoidrologica scala 1:10.000
- Tav. A3 - Carta delle pendenze scala 1:10.000
- Tav. A4 - Carta della dinamica geomorfologica scala 1:10.000
- Tav. A5 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica
e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10.000
- Tav. A6 - Zonizzazione con sovrapposizione delle classi
di pericolosità geomorfologica scala 1:2.000

- Tav. A7 - Zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica scala 1:5000

4. Gli elaborati tecnici costituenti la Revisione del P.R.G.C. (1998) sostituiscono integralmente i corrispondenti elaborati del Piano regolatore generale comunale vigente e successive Varianti.

5. A seguito dell'adozione delle Controdeduzioni al parere della D.R.P.G.U. n. A00888 la Revisione del P.R.G.C. (1998) è integrata dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione (sostituisce integralmente il precedente testo)
- Tav. 3/A/REV - Capoluogo e nuclei, zonizzazione (sostituisce la Tav. 3/REV) scala 1:2.000
- Tav. A6/A - Zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica (sostituisce la Tav. A6) scala 1:2.000

6. A seguito dell'adozione della Variante parziale n. 5 il P.R.G.C. è integrato con i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa e Integrazioni alle norme di attuazione
- Tav. 3/V5 - Capoluogo e nuclei - zonizzazione scala 1:2.000
- Tav. 4/V5 - Centro Storico, destinazioni d'uso, modi e tipi di intervento scala 1:1.000

7. A seguito dell'approvazione della Variante parziale n. 6 il P.R.G.C. è integrato con i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa e integrazioni alle norme di attuazione
- Tav. 3/V6 - Capoluogo e nuclei - zonizzazione scala 1:2.000
- Relazione geologico-tecnica
- Valutazione di congruità della proposta di zonizzazione acustica.

8. A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n. 7 il P.R.G.C. è integrato con i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa e integrazioni alle norme di attuazione;
- Relazione geologico-tecnica;
- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n° 7;
- Tav. 2/V7 - Territorio comunale zonizzazione scala 1:5.000;
- Tav. 3/V7 - Capoluogo e nuclei zonizzazione scala 1:2.000;
- Norme tecniche di attuazione - testo completo aggiornato alla Variante parziale n. 7.

9. A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n. 8 il P.R.G.C. è integrato con i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione - testo completo aggiornato alla Variante parziale n. 8;
- Controdeduzioni alle Osservazioni presentate al Progetto Preliminare;
- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n° 8;

- Relazione Geologico-Tecnica;
- Tav. 2/V8 - Territorio comunale zonizzazione scala 1:5.000;
- Tav. 3/V8 - Capoluogo e nuclei zonizzazione scala 1:2.000;
- Tav. 2bis/V8 - Territorio comunale zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica scala 1:5.000;
- Tav. 3bis/V8 - Capoluogo e nuclei zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica scala 1:2.000.

9. A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n. 9 il P.R.G.C. è integrato con i seguenti elaborati:

- **Relazione illustrativa;**
- **Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al progetto preliminare e contestuale verifica VAS;**
- **Norme di attuazione - testo integrato;**
- **Valutazione Ambientale Strategica – Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS;**
- **Relazione di compatibilità acustica;**
- **Tav. 2/V9 - Territorio comunale zonizzazione scala 1:5.000;**
- **Tav. 3/V9 - Capoluogo e nuclei zonizzazione scala 1:2.000.**

Art. 1.2 - Efficacia e validità del P.R.G.C.

1. Il territorio del Comune di Nucetto nella sua globalità è regolato dalle norme e prescrizioni contenute negli atti e negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.).

2. Il Piano Regolatore Generale è sottoposto a revisione periodica ogni dieci anni. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

3. Le prescrizioni del P.R.G.C. sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari od utenti degli immobili.

4. Dalla data di adozione del presente P.R.G.C. si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della Legge regionale n° 56/77.

5. Il Piano Regolatore entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione della Giunta Regionale.

6. Le presenti norme di attuazione e le tavole grafiche costituenti il Piano definiscono, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltrechè i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri e le modalità di attuazione, secondo le disposizioni delle leggi statali e regionali in vigore.

7. Le norme e gli elaborati grafici fanno riferimento alla situazione di fatto e catastale alla data di adozione del P.R.G.C.. Gli evidenti errori materiali contenuti negli elaborati costituenti il Piano potranno essere corretti con le modalità e nei limiti fissati dalla Legge regionale 29 luglio 1997, n° 41.

Art. 1.3 - Poteri di deroga

1. Ai sensi dell'art. 16 della legge 6.8.1967 n° 765 i poteri di deroga alle presenti norme possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n° 1357.

2. Ogni deroga non compresa tra le sopraddette costituisce variante al P.R.G. e per essa si procederà nei modi e termini di legge.

Art. 1.4 - Adeguamento al P.R.G.C.

1. Dall'entrata in vigore del P.R.G.C. ogni norma disposta da strumenti urbanistici esecutivi vigenti, da Regolamenti edilizi, di Igiene, di Polizia rurale ed urbana, che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controversie interpretazioni, deve essere adeguata alle prescrizioni del presente P.R.G.C..

2. Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con norme del presente P.R.G.C. potranno subire soltanto modifiche che li adeguino ad esse, oppure essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria.

3. L'adeguamento al P.R.G.C. potrà avvenire mediante procedure coattive, nei casi, modi e limiti di legge.

4. Qualora sorgano contrasti di interpretazione e applicazione tra le prescrizioni contenute nel presente testo, sino all'adozione dei provvedimenti di rettifica si applicherà la disposizione più restrittiva.

5. In caso di contrasto tra le prescrizioni contenute in elaborati grafici aventi diverso rapporto di rappresentazione, hanno valore quelle contenute in elaborati aventi più grande rapporto di rappresentazione.

TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 2.1 - Indici urbanistici

1. I parametri urbanistici che disciplinano gli interventi edificatori e di urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale sono i seguenti:

1) Superficie territoriale (St) (definizione: come da art. 22 **contenuto nell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 21 del 20/06/2018**)

E' un'area a destinazione di zona omogenea sulla quale si interviene di norma a mezzo di strumento urbanistico esecutivo (SUE).

In sede di strumento esecutivo la St può essere formata anche da superfici non contigue, purché ricadenti nella stessa zona a destinazione omogenea.

2) Superficie fondiaria (Sf) (definizione: come da art. 21 **contenuto nell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 21 del 20/06/2018**)

E' un'area a destinazione di zona omogenea sulla quale il P.R.G. si attua mediante permesso di costruire diretto.

La superficie fondiaria utilizzabile nel computo della cubatura o superficie edificabile, deve essere costituita unicamente da appezzamenti contigui a destinazione di zona omogenea.

Le aree di cessione per opere di urbanizzazione previste quantitativamente dalle norme e quelle asservite ad uso pubblico in alternativa alla dismissione gratuita o all'esproprio, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o superficie utile edificabile.

3) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (O.U. 1), secondaria (O.U. 2), indotta (O.U. IND.)

E' un'area pubblica oppure privata con assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, qualora le norme di attuazione lo prevedano espressamente per determinate zone del P.R.G..

Essa comprende le aree destinate alle seguenti opere:

3a) Urbanizzazione primaria

- sistema viario pedonale e veicolare;
- spazi di sosta e di parcheggio pubblico;
- rete idrica, fognaria, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e telefono;
- spazi attrezzati a verde pubblico;
- illuminazione pubblica.

3b) Urbanizzazione secondaria

- asili nido, scuole materne e dell'obbligo, scuole secondarie;
- edifici per il culto;
- centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- parchi e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

3c) Urbanizzazione indotta

- parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- impianti di trasporto collettivo;
- mense pluriaziendali a servizio di insediamenti produttivi;

- impianti tecnici;
- impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- manufatti per arginature, terrazzamenti e opere di consolidamento del terreno.

La cessione di aree per opere di urbanizzazione può essere sostituita dalla monetizzazione in misura equivalente alle stesse aree solo nei casi previsti dalle presenti norme di attuazione.

4) Indice di utilizzazione territoriale (Ut) (definizione: come da art. 25 **contenuto nell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 21 del 20/06/2018)**

5) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (definizione: come da art. 24 **contenuto nell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 21 del 20/06/2018)**

6) Indice di densità edilizia territoriale (It) (definizione: come da art. 27 **contenuto nell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 21 del 20/06/2018)**

7) Indice di densità edilizia fondiaria (If) (definizione: come da art. 26 **contenuto nell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 21 del 20/06/2018)**

8) Rapporto di copertura (RC) (definizione: come da art. 23 **contenuto nell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 21 del 20/06/2018)**

9) Superficie minima di intervento (S.m)

E' la superficie minima richiesta per gli interventi a permesso di costruire diretto o sottoposti a strumento esecutivo.

10) U.B.A. = unità bestiame adulto

11) S.A.U. = superficie agricola utilizzata

2. Applicazione degli indici:

a) Gli indici di densità edilizia e utilizzazione territoriale (It e Ut) si applicano nei casi di intervento soggetto a strumento urbanistico esecutivo.

b) Gli indici di densità edilizia e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti.

Gli indici di densità edilizia e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi o le superfici costruibili su ciascun lotto, al lordo di eventuali volumi esistenti.

Negli strumenti urbanistici esecutivi dovrà essere indicato l'indice di densità edilizia fondiaria dei singoli lotti, in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici

fondari alla superficie dei lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della zona interessata.

c) Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti.

d) L'utilizzo totale degli indici di densità edilizia ed utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altri permessi di costruire ad edificare sulle superfici stesse tese ad usufruire nuovamente di detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

e) Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

f) Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona, nonché fra aree non contermini ad accezione della zona agricola.

g) gli ampliamenti di volume o superficie utile (espressi in valore complessivo o percentuale rispetto all'esistente) sono da intendersi "una tantum", senza possibilità di successive applicazioni. Il Comune deve controllare il rispetto di tale norma mediante l'elenco e l'individuazione cartografica degli ampliamenti concessi.

Art. 2.2 - Indici edilizi

1) Superficie utile lorda della costruzione (Sul) (definizione: come da art. 18 contenuto nell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 21 del 20/06/2018)

I porticati non costituiscono superficie utile lorda se sono contenuti globalmente entro il 20% della superficie coperta del fabbricato e sono aperti almeno su due lati. Nelle costruzioni gli spazi adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli non costituiscono superficie utile lorda se sono totalmente interrati, quelli seminterrati o fuori terra se hanno altezza interna all'intradosso non superiore a mt. 2,50 e sono contenuti entro la quantità di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Le cantine interrate non costituiscono superficie utile lorda, quelle seminterrate o fuori terra non costituiscono Sul se hanno altezza interna all'intradosso non superiore a mt. 2,50 e sono contenute entro la quantità di 15 mq. per alloggio. Le parti eccedenti le quantità di riferimento sopra riportate sono computate come superficie utile lorda.

I requisiti di "abitabilità o agibilità" del piano sottotetto sono fissati al successivo punto 9). Nei casi di ampliamento dell'edificio ammessi dalle presenti norme, il calcolo della superficie utile (o del volume) sia nello stato iniziale che in quello finale, comprensivo dell'ampliamento, dovrà considerare le superfici aventi analoga destinazione.

2) Superficie utile netta della costruzione (Sun) (definizione: come da art. 19 contenuto nell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 21 del 20/06/2018)

3) Superficie coperta della costruzione (Sc) (definizione: come da art. 17 contenuto nell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 21 del 20/06/2018)

4) Altezza dei fronti della costruzione (Hf) (definizione: come da art. 13 contenuto nell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 21 del 20/06/2018)

I requisiti di "abitabilità o agibilità" del piano sottotetto sono fissati al successivo punto 9). Nel calcolo dell'altezza dei fabbricati non abitabili, ad un solo piano fuori terra e solaio di copertura inclinato (capannoni, autorimesse, costruzioni accessorie, ecc.) si fa riferimento al comma 6, art. 13 dell'allegato B del Regolamento Edilizio.

5) Altezza della costruzione (H) (definizione: come da art. 14 contenuto nell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 21 del 20/06/2018)

La pendenza del tetto non può essere inferiore al 30% e superiore al 50%.

6) Numero dei piani della costruzione (Np) (definizione: come da art. 15 contenuto nell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 21 del 20/06/2018)

I requisiti di "abitabilità o agibilità" del piano sottotetto sono fissati al successivo punto 9).

7) Volume della costruzione (V) (definizione: come da art. 20 contenuto nell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 21 del 20/06/2018)

I requisiti di "abitabilità o agibilità" del piano sottotetto sono fissati al successivo punto 9). Le costruzioni delimitate superiormente da soletta o tetto e chiuse su tre lati costituiscono volume edilizio, con esclusione delle rientranze dei muri perimetrali rispetto al filo esterno del fabbricato.

8) Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) (definizione: come da art. 16 **contenuto nell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 21 del 20/06/2018**)

9) Requisiti di "abitabilità o agibilità" del piano sottotetto

I sottotetti abitabili, negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, devono rispettare i requisiti fissati dal D. M. 5 luglio 1975 e dall'art. 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Per i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 6 agosto 1998, n. 21, nel caso di recupero a fini abitativi valgono i requisiti di abitabilità fissati dalla stessa legge.

Il piano sottotetto, quando non possiede i requisiti di abitabilità suddetti, è considerato "agibile" per destinazioni diverse dalla residenza, fatto salvo quanto previsto qui di seguito. Il piano sottotetto è considerato "non abitabile o non agibile" (e quindi non viene conteggiato nel calcolo della superficie utile lorda, volume, numero dei piani della costruzione) solo se presenta contemporaneamente tutte le seguenti caratteristiche:

- distanza tra la linea di imposta del tetto e il piano di pavimento del sottotetto non superiore a cm. 50, misurata sul lato interno del muro perimetrale; altezza interna al colmo non superiore a cm. 270, misurata dal piano pavimento alla linea di intersezione dei piani di falda;
- inclinazione delle falde del tetto non inferiore al 30% e non superiore al 50%, con falda ad unica pendenza e senza taglio con sopraelevazione di parte della stessa falda;
- aperture, da realizzarsi sul piano di falda o sui muri perimetrali o mediante abbaino, non superiori in totale a mq. 0,50 per falda (da considerarsi cumulabili in una o più aperture), considerando un numero massimo di quattro falde per ogni edificio autonomo, anche se con tetto a capanna. Gli abbaini non possono avere larghezza esterna superiore a cm. 120;
- assenza di impianto di riscaldamento, assenza di impianto idrico e igienico.

10) Definizione di fabbricato unifamiliare: si intende un immobile isolato o compreso in cortine edilizie, censito a catasto terreni con unica particella, ovvero unica particella con relative pertinenze, ovvero con più particelle le quali individuano un singolo fabbricato con prospetti e tipologia unitaria, all'interno del quale dal piano terreno al tetto è contenuto un solo alloggio e relativi accessori (quali vano scala, cantina, autorimessa, vano tecnico, magazzino, soffitta).

11) Le definizioni di superficie utile e volume finalizzate al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione possono essere diverse da quelle descritte nel presente articolo e vengono determinate con apposito provvedimento amministrativo del Comune.

12) Parcheggi privati: nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. Ai soli fini del conteggio della superficie a parcheggi privati di cui sopra, necessaria per il soddisfacimento della dotazione prevista dalla legge n. 122/1989, l'altezza degli edifici a destinazione produttiva viene considerata pari ad un valore teorico di mt. 3.

Art. 2.3 - Limiti di distanza tra i fabbricati

1. All'esterno delle aree di Centro Storico e Nuclei residenziali rurali, negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10,00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

2. Nelle aree di Centro Storico e Nuclei residenziali rurali le distanze tra fabbricati sono regolate dagli articoli relativi alle rispettive zone.

3. Nella zona agricola le distanze minime tra i fabbricati destinati ad allevamenti di animali e gli edifici e aree residenziali, fissate dalle norme di zona, valgono reciprocamente sia nel caso di impianto di un nuovo allevamento che in quello di realizzazione di una abitazione.

4. I bassi fabbricati (altezza massima ml. 3,50) costituenti pertinenze di edifici principali possono essere costruiti a meno di ml. 10,00 da quest'ultimi, purché la parte di parete frontista del fabbricato principale non sia finestrata.

5. Le distanze minime tra fabbricati, fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte nelle relative zone di P.R.G., debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al presente comma, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsioni planovolumetriche.

Art. 2.4 - Limiti di distanza dei fabbricati dai confini di proprietà

1. All'esterno delle aree del Centro Storico e Nuclei residenziali rurali, negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, la distanza minima del fabbricato dai confini è pari a metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00. Nel caso di sopraelevazioni fino ad un massimo di cm. 60 è sufficiente una distanza di ml. 3,00.

2. E' ammessa l'edificazione a confine di proprietà se preesiste parete a confine non finestrata, se l'intervento è inserito in strumenti urbanistici esecutivi o in permessi di costruire unitari di più corpi di fabbrica, se si tratta di edifici completamente interrati, oppure se esiste assenso scritto da parte dei proprietari confinanti. L'edificazione ad una distanza compresa tra quella minima prevista al primo comma e il confine è ammessa se il proprietario confinante dichiara il proprio assenso scritto e si obblighi a rispettare nell'edificazione sul suo fondo la distanza tra fabbricati. L'edificazione a meno della distanza minima prevista dal primo comma deve comunque rispettare la distanza tra fabbricati fissata dall'art. 2.3.

3. Nelle aree di Centro Storico e Nuclei residenziali rurali, le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà sono regolate dagli articoli relativi alle rispettive zone.

4. Il Comune può consentire di ridurre a mt. 1,50 la distanza dei fabbricati dalle aree pubbliche a verde, percorsi pedonali e parcheggi.

5. I riporti di terreno fino ad un massimo di ml. 1,00 di altezza non devono rispettare la distanza dai confini.

Art. 2.5 - Limiti di distanza dalle strade pubbliche

1. Le strade esistenti sul territorio comunale sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, come previsto all'art. 2, comma 3, del nuovo Codice della strada, nei seguenti tipi:

- strade di tipo C (strada extraurbana secondaria): strada statale n. 28
- strade di tipo F (strada locale): strada provinciale Nucetto-Perlo e strade comunali
- strade vicinali ad uso pubblico di tipo F.

2. Nel caso di diversa classificazione delle strade da parte dell'Ente competente, le distanze dalle stesse per gli interventi di cui al presente articolo vengono adeguate automaticamente a quelle stabilite dal Codice della strada, secondo la nuova tipologia di appartenenza.

3. Le fasce di rispetto alla viabilità, conseguenti alla classificazione delle strade insistenti sul territorio comunale, sono immediatamente operanti e prevalgono su eventuali difformi rappresentazioni grafiche delle tavole di P.R.G..

Limiti di distanza fuori dai centri abitati (ai sensi del Nuovo Codice della Strada)

4. Fuori dai Centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada (Decreto legislativo 30.04.1992 n° 285 e successive modificazioni ed integrazioni), le distanze dal confine stradale esistente o di progetto, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle fissate dal Codice Stradale (art. 26 - D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i.), e precisamente con riferimento alla viabilità esistente nel territorio comunale:

- 1) 30 m. per le strade di tipo C: strade extraurbane secondarie
- 2) 20 m. per le strade di tipo F: strade locali
- 3) 10 m. per le strade vicinali ad uso pubblico.

5. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale esistente o in progetto, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle fissate dal Codice stradale, e precisamente con riferimento alla viabilità esistente nel territorio comunale:

- 1) 10 m. per le strade di tipo C: strade extraurbane secondarie

6. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, le distanze dal confine stradale esistente o in progetto, da

rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 1) 10 m. per le strade provinciali di tipo F: strade locali
- 2) 6 m. per le strade comunali di tipo F: strade locali
- 3) 6 m. per le strade comunali di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione
- 4) 5 m. per le strade vicinali ad uso pubblico.

7. Fanno eccezione gli ampliamenti di fabbricati fronteggianti strade comunali e vicinali ad uso pubblico, per i quali il Comune può autorizzare la realizzazione in allineamento ai prospetti esistenti.

8. Fuori dai centri abitati, la distanza dal confine stradale esistente o di progetto da rispettare nelle costruzioni o ricostruzioni di nuovi muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non può essere inferiore a:

- 1) 3 m. per le strade di tipo C e F.

9. Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, la distanza dal confine stradale esistente o di progetto da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta non può essere inferiore a:

- 1) 3 m. per le strade di tipo C
- 2) 1 m. per le strade di tipo F, fatte salve distanze maggiori dettate dall'Ente proprietario in funzione delle caratteristiche della strada e della sicurezza del traffico.

10. Le distanze dal confine stradale nell'aprire canali o fossi, eseguire escavazioni, impiantare alberi o siepi, costruire recinzioni, non possono essere inferiori a quelle stabilite dai commi 1, 6, 7, 8 dell'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i..

11. I limiti di distanza dalle strade pubbliche nelle curve, per gli interventi di cui ai commi precedenti, non possono essere inferiori a quelli stabiliti dall'art. 27 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i..

12. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso i limiti di distanza dalle strade sono ampliati nella misura prevista dall'art. 16, comma 2, del Decreto Legislativo 30.4.1992 n° 285

Limiti di distanza nei centri abitati

13. All'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada, le distanze minime dal confine stradale esistente o di progetto, sono le seguenti:

- 1) nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti verso il lato strada: m. 5;

- 2) gli ampliamenti di fabbricati esistenti possono essere autorizzati dal Comune in allineamento ai prospetti fronteggianti la strada anche se non viene rispettata la distanza fissata al punto precedente;
- 3) i muri di cinta possono essere costruiti a confine della strada pubblica, ma comunque a non meno di ml. 1,00 dalla carreggiata bitumata; potranno essere prescritte distanze maggiori in funzione di un migliore allineamento o migliori condizioni di viabilità;
- 4) in caso di strumento urbanistico esecutivo esteso a più aree o edifici costituenti un tessuto urbanistico-edilizio, a discrezione del Comune i fabbricati potranno essere costruiti a confine della strada comunale.
- 5) nelle zone terrazzate in cui la proprietà privata è posta ad un livello inferiore al piano della strada comunale, il Comune può concedere la costruzione di bassi fabbricati (garages, depositi, ecc) a confine della strada purchè la soletta di copertura degli stessi, posta a piano strada, sia destinata ad uso pubblico.

14. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso le distanze minime dal confine stradale sono ampliate nella misura prevista dall'art. 18, comma 2, del Decreto Legislativo 30.4.1992, n° 285.

15. Per quanto non compreso nel presente articolo valgono le norme del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.

16. Distanze maggiori di quelle prescritte nel presente articolo possono essere indicate topograficamente sulle tavole del P.R.G.. Le fasce di rispetto dettate dal presente articolo valgono anche qualora le stesse non siano indicate con il relativo segno grafico sulle tavole di Piano e sono prevalenti qualora siano indicate graficamente con profondità minore.

17. Le distanze dalle strade esistenti devono essere conteggiate con riferimento ai confini individuati catastalmente o manufatti stradali esistenti in loco, e non con riferimento all'indicazione cartografica della strada riportata sulle tavole del P.R.G.

18. Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo, sono da considerarsi "zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale" esterne al Centro abitato le seguenti:

- aree residenziali a capacità insediativa esaurita, di completamento e nuovo impianto;
- edifici residenziali esistenti e relativa superficie fondiaria di pertinenza fino ad un massimo di mq. 1.500, compresa entro una distanza massima di mt. 20 dal fabbricato residenziale, limitatamente a quegli edifici residenziali posti lungo le strade comunali e vicinali ad uso pubblico e nei soli casi di ampliamento e di realizzazione di fabbricati accessori, porticati e tettoie;
- aree produttive esistenti confermate, di completamento e nuovo impianto;
- aree a servizi e infrastrutture;
- nuclei residenziali rurali perimetrati che non possiedono i requisiti di "centro abitato" fissati dal Codice della strada.

Art. 2.6 - Sistemazione a verde delle aree di pertinenza

1. Nelle zone residenziali e produttive esterne al Centro Storico, in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione le aree di pertinenza dei fabbricati dovranno essere sistemate a verde nella misura minima del 30% dell'area libera. In sede di rilascio di permesso di costruire potrà essere autorizzata una quota minore per dimostrata impossibilità tecnica di rispetto della misura minima prescritta.

2. Il progetto edilizio dovrà documentare gli elementi di verde e arredo urbano esistenti e in progetto quali il tipo e l'ubicazione delle alberature, tipo di pavimentazione, recinzioni, etc.

3. Nelle aree del Centro storico e nelle aree di pertinenza degli edifici di valore storico, artistico, ambientale, gli alberi di alto fusto potranno essere abbattuti solo a seguito di nulla-osta del Comune e nella scelta delle nuove essenze si dovrà fare riferimento a quelle tipiche del luogo.

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

Art. 3.1 - Strumenti urbanistici e amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C.

1. Il Piano Regolatore Generale disciplina, mediante prescrizioni generali e particolari, tutti gli immobili per quello che riguarda: destinazioni d'uso, tipi di intervento, modi di intervento.

2. Gli interventi sugli immobili, aree ed edifici previsti o consentiti dal P.R.G.C. sono soggetti **ai titoli abilitativi edilizi sotto elencati** ~~a permesso di costruire, denuncia di inizio attività od autorizzazione~~, secondo le prescrizioni delle presenti norme; per quanto non compreso in esse valgono i disposti della L.R. 5.12.1977, n° 56 e s.m.i.

Ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ogni attività che comporti la trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale, quando l'intervento proposto sia conforme alle previsioni del presente Piano Regolatore Generale, a quelle degli strumenti urbanistici esecutivi, al Regolamento Edilizio e alle disposizioni di leggi precettive nazionali e regionali che regolano la materia, è sottoposta ai seguenti titoli abilitativi:

- a) **Attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., definita nel "Glossario Edilizia Libera" approvato con Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 2 marzo 2018, nel rispetto dei seguenti limiti:**
 - **le opere descritte ai numeri 47 e 48, del predetto Glossario, dovranno sottostare ai seguenti parametri:**
 - **Superficie coperta complessiva non superiore a mq. 8,00 (si intende quale sommatoria delle predette due tipologie di opere) al servizio di ogni singola unità abitativa o altra attività;**
 - **Altezza massima ml. 3,50;**
 - **Distanze da osservare da pareti finestrate, confini di proprietà e strade come da articoli 2.3, 2.4, 2.5 delle N.T.A.;**
 - **le opere descritte ai numeri 44 e 46, del predetto Glossario, dovranno sottostare ai seguenti parametri:**
 - **Superficie coperta complessiva non superiore a mq. 8,00 (si intende quale sommatoria delle predette due tipologie di opere) al servizio di ogni singola unità abitativa o altra attività;**
 - **Altezza massima ml. 3,50;**
 - **Distanze da osservare da confini di proprietà e strade come da articoli 2.4 e 2.5 delle N.T.A.;**
- b) **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 6 bis;**
- c) **Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10;**
- d) **Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22;**
- e) **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al permesso di costruire ai sensi dell'art. 23;**
- f) **Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis.**

3. Il P.R.G.C. definisce le parti di territorio in cui è consentito l'intervento diretto e quelle in cui il permesso di costruire è subordinato alla formazione e approvazione

di strumenti urbanistici esecutivi (SUE). Ove non definite dal P.R.G.C. le parti di territorio da assoggettare a strumento esecutivo sono delimitate con specifica deliberazione consiliare motivata, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C., ai sensi dei commi 8 e 9, articolo 1, della L.R. 9.7.1997, n° 41.

4. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- 1) i piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n° 1150, e successive modificazioni e all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865;
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n° 167, e successive modificazioni;
- 3) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n° 457;
- 4) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata;
- 5) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'articolo 47 della legge regionale n° 56/77;
- 6) i Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

5. La scelta del tipo di strumento urbanistico esecutivo, qualora non sia definita in sede di P.R.G.C., viene effettuata con specifica deliberazione consiliare.

6. Qualora le norme di P.R.G.C. per le singole zone consentano la progettazione e l'attuazione di un intero S.U.E. per singoli sub-comparti, gli stessi sono individuati con specifica deliberazione consiliare; la progettazione dovrà comunque fare riferimento ad un disegno unitario esteso all'intero S.U.E..

7. In attuazione dell'Allegato "A" della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016 e s.m.i. il Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., si applica secondo le disposizioni della Deliberazione di Consiglio Comunale che ne ha approvato il Regolamento applicativo. Gli interventi sottoposti a Contributo Straordinario sono precisati nella Tabella "A" riportata al termine delle presenti norme.

Art. 3.2 - Zone di recupero

1. Il Piano Regolatore individua le Zone di Recupero, ai fini e per gli effetti della legge n° 457/78 e successive modificazioni.

2. Tali zone coincidono con le seguenti aree individuate sulle tavole di progetto del P.R.G.C.:

- Centro Storico;
- Nuclei residenziali rurali.

3. Il Consiglio Comunale può, con deliberazione motivata, individuare nuove Zone di Recupero, comprendenti singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, edifici da destinare ad attrezzature, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C., ai sensi dell' 8° e 9° comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

4. Nell'ambito delle Zone di Recupero individuate con le modalità sopra riportate, con deliberazione consiliare possono essere individuate le aree da assoggettare alla formazione di Piani di Recupero.

5. I proprietari di immobili ed aree compresi nelle zone di recupero possono presentare proposte di piani di recupero, secondo le modalità fissate dalla legge 457/78 e successive modificazioni.

Art. 3.3 - Tipi di intervento

1. I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, riguardano le operazioni di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B;
- demolizione totale o parziale;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione.

2. I successivi articoli precisano le categorie di opere ammesse per ogni tipo di intervento; per quanto in essi non compreso si fa riferimento alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/SG/URB del 27 aprile 1984 relativa alla definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici.

3. Qualora, nel corso dei lavori, il manufatto subisse crolli anche parziali, dovranno essere sospesi i lavori in attesa dei provvedimenti autorizzativi per la riedificazione della parte crollata.

4. Non costituiscono variante al P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il Piano Regolatore abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal P.R.G. fra i beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi. Tali modificazioni sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 1, commi 8 e 9, della legge regionale n° 41/1997.

5. Le tavole di progetto individuano topograficamente i tipi di intervento per tutti gli edifici e le aree del Centro Storico, nelle restanti zone del territorio comunale sono individuati i volumi e le aree che presentano esigenze conservative e di tutela dei caratteri storici, architettonici, ambientali.

6. Su tutto il territorio comunale, negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza, purchè serviti dalle urbanizzazioni primarie, è consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purchè risulti legittimamente realizzato alla data di entrata in vigore della legge regionale 6/8/1998, n. 21 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti"; l'intervento di recupero deve rispettare le prescrizioni della suddetta legge.

Art. 3.4 - Manutenzione ordinaria

1. La manutenzione ordinaria comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali, nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

2. L'intervento di manutenzione ordinaria è ammesso per tutti gli immobili, a meno delle superfetazioni e volumi precari.

3. In particolare le opere ammesse consistono in:

- pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi esterni, ringhiere, recinzioni, senza alterazione dei tipi di materiali e delle tinte esistenti;
- ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci, rivestimenti e pavimenti esterni;
- riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
- riparazione e sostituzione delle finiture interne agli alloggi;
- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari; purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- per gli edifici produttivi sono ammessi la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, purchè non comportino modifiche dei locali, nè aumento delle superfici utili.

Art. 3.5 - Manutenzione straordinaria

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

2. L'intervento di manutenzione straordinaria è ammesso per tutti gli immobili, ameno delle superfetazioni, dei volumi precari e degli edifici a demolizione parziale o totale.

3. In particolare le opere ammesse consistono in:

- rifacimento totale di intonaci e rivestimenti, del manto di copertura, di pavimentazioni esterne;
- tinteggiatura totale di facciate, sostituzione di infissi e ringhiere;
- consolidamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, rifacimento parziale di muri perimetrali degradati purchè ne sia mantenuto il posizionamento, non si alterino i prospetti e non si modifichino le aperture;
- modifiche interne agli alloggi che non alterino l'assetto distributivo e il numero delle unità immobiliari;
- installazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici;
- per gli edifici produttivi è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici e degli impianti finalizzati all'igiene e sicurezza del lavoro, purchè non comportino aumento delle superfici utili, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Art. 3.6 - Restauro e risanamento conservativo.

1. Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove 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, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3.6.1 - Restauro conservativo

1. Il restauro conservativo è finalizzato alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale. Sono sottoposti a tale interventi gli immobili vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n° 1089 e legge 29.6.1939 n° 1497, nonché gli immobili individuati dal P.R.G.C. come beni di interesse storico-artistico.

2. In particolare le opere ammesse consistono in:

- eliminazione delle superfetazioni;
- restauro e ripristino delle finiture, delle fronti esterne ed interne, degli ambienti interni;
- ripristino delle parti alterate, consolidamento statico degli elementi strutturali, rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- ricostruzione filologica di parti di edificio crollate;
- ripristino e valorizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali e delle parti comuni dell'edificio; ripristino dell'impianto distributivo originale;
- conservazione e ripristino degli spazi aperti quali porticati, corti, giardini, piazzali, chioschi;
- realizzazione e integrazione degli impianti igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici.

3. Gli interventi sopracitati devono essere realizzati con l'impiego di materiali e tecniche originarie, senza alterazioni planimetriche, di sagoma, dei prospetti, nè alterazioni delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

4. Gli interventi di restauro conservativo sono sottoposti al provvedimento autorizzativo previsto dal comma 15, articolo 49 della legge regionale n° 56/77 e successive modifiche.

3.6.2 - Risanamento conservativo

1. Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

2. Questo tipo di intervento è previsto in particolare per gli edifici di interesse culturale-ambientale definiti dal P.R.G.C..

3. Le opere ammesse consistono in:

- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, rifacimento di parti limitate di muri perimetrali qualora siano degradate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento;
- ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà; sono ammesse modifiche parziali che non alterino i caratteri originari;
- eliminazione delle superfetazioni;
- salvaguardia di elementi di pregio artistico quali cornicioni, portali, iscrizioni, affreschi, elementi lignei e in pietra;
- restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso in cui siano presenti elementi di pregio;
- inserimento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici.

4. Di norma gli interventi devono avvenire senza alterazioni planimetriche e di sagoma, nè alterazioni degli orizzontamenti, delle quote di imposta e di colmo delle coperture. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio.

5. Ulteriori specificazioni sono contenute negli articoli facenti riferimento alle varie zone di P.R.G.C..

Art. 3.7 - Ristrutturazione edilizia

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

3.7.1 - Ristrutturazione edilizia di tipo A

1. Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurino significativi aumenti di superfici e volumi.

2. In particolare sono ammesse le seguenti opere:

- consolidamento e sostituzione degli elementi strutturali, rifacimento di parti limitate di muri perimetrali degradate purchè ne sia mantenuto il posizionamento;
- rifacimento di tamponamenti esterni e modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
- modifiche dell'assetto distributivo interno, aggregazione e suddivisione di unità immobiliari;
- installazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari.

3. Ulteriori specificazioni sono contenute negli articoli facenti riferimento alle varie zone di P.R.G.C..

3.7.2 - Ristrutturazione edilizia di tipo B

1. Si riferisce ad interventi che possono configurare anche variazioni di superficie utile e di volume.

2. Tale intervento si attua quando non è prevista la conservazione dell'impianto originario dell'edificio ed in particolare:

- sugli edifici le cui pessime condizioni statiche non consentano il mantenimento del volume originario;
- sugli edifici che hanno subito radicali trasformazioni edilizie, per cui risultano estranei al contesto urbanistico in cui sono inseriti;
- sugli edifici con larghezza di manica insufficiente per l'utilizzo a fini residenziali;
- sui corpi secondari quali garage, depositi, il cui volume, ai fini del calcolo della cubatura dell'intervento in progetto, non si somma ai volumi residenziali, ma è compreso nel volume massimo ammissibile;
- sui volumi agricoli che non presentano valori ambientali, per i quali le norme del P.R.G.C. ammettono la trasformazione in volumi a destinazione residenziale;
- sugli edifici di recente costruzione che non presentano caratteri architettonici di rilievo.

3. Gli interventi ammissibili sono normati negli articoli relativi alle varie zone di P.R.G.C.

Art. 3.8 - Demolizione totale o parziale

1. Sono interventi volti al miglioramento delle condizioni igieniche dei tessuti edilizi; al ripristino e alla valorizzazione dei caratteri storici, artistici, paesaggistici di singoli edifici, aree ed ambienti urbani e naturali; sono altresì preordinati alla formazione di sedi viarie, di spazi e opere pubbliche.

2. La demolizione non è ammessa sugli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e su quelli di valore storico, artistico, ambientale segnalati dal P.R.G.C..

3. La demolizione totale consiste nella rimozione di un volume, autonomo o collegato ad altri volumi, sino al piano del terreno con conseguente ripristino delle aree rese libere e delle parti di fabbricati adiacenti.

4. La demolizione parziale consiste nella diminuzione in altezza o in pianta di volumi esistenti, con conseguente recupero funzionale della restante parte dell'edificio.

5. Le tavole grafiche e le norme di zona definiscono compiutamente le caratteristiche di tali interventi.

Art. 3.9 - Ristrutturazione urbanistica

1. 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.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono attuati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, fatti salvi i casi previsti dalla legge in cui questi possono essere di iniziativa privata. Il P.R.G.C. definisce la cubatura massima ricostruibile, che deve in linea generale non superare quella esistente, nonché allineamenti e altezze massime degli edifici, previsioni cartografiche e normative di aree per servizi pubblici.

Art. 3.10 - Nuova costruzione

3.10.1 - Completamento

1. Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici.

2. Gli interventi di completamento si attuano mediante permesso di costruire singolo, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi prescritti dal P.R.G.C.

3.10.2 - Nuovo impianto

1. Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti su aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

2. Gli interventi di nuovo impianto si attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi secondo i parametri edilizi e urbanistici definiti da P.R.G.C.

3.10.3 - Ampliamento e sopraelevazione

1. Gli interventi di nuova edificazione mediante ampliamento in pianta o sopraelevazione sono quelli volti ad aumentare la volumetria esistente in misura più rilevante rispetto alle trasformazioni ammesse dall'intervento di ristrutturazione edilizia e cioè finalizzati alla realizzazione di nuovi vani e all'aumento della capacità insediativa.

2. I bassi fabbricati (altezza massima ml. 3,50) consentiti dalle presenti norme costituiscono ampliamento degli edifici esistenti ancorchè realizzati mediante un corpo di fabbrica separato e distaccato dall'edificio principale; in tal caso il basso fabbricato deve costituire pertinenza dell'edificio principale e non deve comportare aggravio sulle opere di urbanizzazione.

ART. 3.11 – Qualificazione energetico-ambientale degli edifici

1. Con la presentazione del progetto esecutivo per l'acquisizione del titolo abilitativo a costruire, con apposita relazione o nell'ambito della relazione tecnico illustrativa del progetto, il Progettista è tenuto a descrivere e documentare le modalità con cui il progetto presentato corrisponde alle prescrizioni:

- del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 *Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*, e s.m.i..
- della DGR 46-11965 del 4 agosto 2009, *Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia". Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'articolo 21, lettere d), e) e f)*;
- della DGR 46-11967 del 4 agosto 2009 *Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia". Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere g) e p)*;
- della DGR 46-11968 del 4 agosto 2009, *Aggiornamento del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e Disposizioni attuative della Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) Articolo 21, lettere a), b) e q)*;
- dell'art. 11 *"Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti"* del D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 *"Attuazione delle Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE"*;
- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 *"Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"*, con specifico riferimento all'Allegato 1 allo stesso;
- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 *"Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici"*.
- della normativa nazionale e regionale, successivamente promulgata, integrativa o sostitutiva delle disposizioni di cui ai suddetti atti.

ART. 3.12 – Misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali

1. Gli interventi in progetto sono sottoposti alle misure di mitigazione e compensazione degli impatti previste nei successivi punti:

(a) **QUALITA' PAESAGGISTICA DEGLI INTERVENTI** - Nella predisposizione del progetto da presentare per l'acquisizione del permesso a costruire, si raccomanda di fare riferimento ai criteri di intervento descritti nell'elaborato "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli interventi – Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

(b) **GESTIONE DEL TERRENO AGRARIO** - In fase di cantiere, preliminarmente alle attività di scavo, si provvederà all'asportazione dello strato di terreno agrario, al suo deposito secondo modalità tali da consentirne il mantenimento della fertilità ed al suo riutilizzo nell'ambito della sistemazione finale dell'area. Si provvederà a concordare con il Comune le modalità di riutilizzo di eventuali quantitativi in esubero dello strato di terreno agrario asportato.

(c) **PERMEABILITA' DELLE AREE A PARCHEGGIO** - Le aree a parcheggio all'aperto dovranno essere realizzate preferibilmente con tecniche e materiali, come autobloccanti e prato armato, che non comportano aumento del livello di impermeabilizzazione del suolo.

Per contenere per quanto possibile gli apporti di acque bianche nella rete fognaria occorre massimizzare le aree esterne permeabili; si raccomanda pertanto che anche le zone a parcheggio all'aperto vengano realizzate secondo modalità che non comportano l'impermeabilizzazione del suolo.

(d) **RISPARMIO E TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE** - In ottemperanza delle indicazioni dell'art. 146 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 42 del Piano regionale di tutela delle acque, per contribuire al risparmio di acqua potabile, il progetto presentato per l'acquisizione del permesso a costruire dovrà prevedere la costruzione di serbatoi interrati, dotati di idonei impianti di sollevamento, per la raccolta delle acque meteoriche ed il loro utilizzo per l'irrigazione del verde pertinenziale e/o per la manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio e cortili.

Per favorire il razionale utilizzo delle risorse idriche si dovrà prevedere l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per ogni singola utenza.

Gli interventi riguardanti le risorse idriche:

- dovranno essere coerenti con quanto previsto dalla normativa regionale vigente in merito alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile;
- non dovranno interferire con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- non dovranno prevedere la realizzazione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde, ai sensi dell'art. 2 c. 6 della l.r. 22/1996 e s.m.i.;
- non dovranno interferire con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;

- in caso di nuovi prelievi, dovranno acquisire la concessione di derivazione ai sensi del DPGR 10/R e s.m.i del 29/07/2003 in funzione della destinazione d'uso della risorsa;
- in caso di stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del DPGR 10/R e s.m.i., non sarà necessario acquisire una concessione di derivazione idrica.

L'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

(e) CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO - Al fine di limitare l'inquinamento luminoso, in applicazione della L.R. 24 marzo 2000, n. 31, gli impianti per l'illuminazione delle aree esterne dovranno corrispondere almeno ai requisiti previsti per le aree classificate in "zona 2", così come definiti nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 29-4373 del 20 novembre 2006, con le allegate "Linee guida per la limitazione dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico".

In questo senso si richiede di ottemperare alle seguenti misure:

- adozione di apparecchi con ottica cut-off ed installazione dell'apparecchio di illuminazione a 90° rispetto al palo di sostegno;
- adozione di lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, quali quelle a LED;
- adozione di elementi di chiusura preferibilmente trasparenti e piani, realizzati con materiale stabile anti ingiallimento quale vetro, metacrilato ed altri con analoghe proprietà;
- impiego, a parità di luminanza, di apparecchi che conseguano impegni ridotti di potenza elettrica e condizioni ottimali di interesse dei punti luce;
- impiego di dispositivi in grado di ridurre, dalle ore 01.30 alle ore 05.30, l'emissione di luce in misura non inferiore al 30% rispetto alla situazione di regime, a condizione di non compromettere la sicurezza.

(f) COMPENSAZIONI AMBIENTALI - Nella realizzazione degli interventi in progetto che comportino nuovo consumo di suolo agricolo naturale si prevede di riservare una parte delle aree interessate per opere in verde, finalizzate ad incrementare la valenza ecologica del territorio in esame. Con la presentazione del progetto del permesso di costruire si richiede di prevedere la realizzazione di opere in verde da attuarsi preferibilmente sul fronte strada delle aree di intervento e nel rispetto delle seguenti quantità:

- a) nelle aree a destinazione d'uso residenziale: il mantenimento di almeno il 30% della superficie fondiaria non pavimentata, con un massimo del 20% mantenuto a prato o prato arborato e un minimo del 10% sistemato con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale;
- b) nelle aree a destinazione produttiva e terziaria, il mantenimento di almeno il 25% della superficie fondiaria non pavimentata, con un massimo del 15% mantenuto a prato o prato arborato e un minimo del 10% sistemato con

piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale.

In caso di interferenza con vegetazione preesistente, si dovrà verificare se ricorra la situazione di cui all'art. 3 della L.R. 4/2009, e di conseguenza verificare se l'applicazione delle compensazioni di cui ai precedenti punti siano sufficienti per ottemperare quanto previsto dall'art. 19 della medesima legge.

Le specie arboree e arbustive di previsto impianto dovranno appartenere alla vegetazione locale, escludendo l'impiego di specie non autoctone nella formazione dei settori a vegetazione arboreo arbustiva addensata, e dovranno preferibilmente essere a chioma ampia e crescita veloce, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna.

Con l'attuazione degli interventi di sistemazione a verde si dovrà inoltre provvedere all'applicazione della D.G.R. 23-2975 del 29/2/2016 in merito a quanto previsto riguardo alle specie esotiche invasive; in tal senso, ove possibile ai fini di quanto perseguito con la suddetta D.G.R., si dovrà attuare una preliminare eradicazione delle specie, eventualmente presenti nell'area di intervento, indicate negli elenchi (Black list) riportati in allegato alla citata D.G.R.

(g) TUTELA DELLE SUPERFICI FORESTALI DALLE TRASFORMAZIONI – Gli interventi che prevedono la trasformazione delle superfici a bosco in altre destinazioni d'uso, attraverso l'eliminazione della vegetazione esistente e l'utilizzazione del suolo diversa da quella forestale, nonché in generale l'abbattimento di alberi, sono sottoposti alle misure di compensazione della superficie forestale trasformata e mitigazione degli impatti sul paesaggio previsti dall'articolo 19 della L.R. 10 febbraio 2009 n. 4. Le misure di compensazione ambientale sono stabilite in sede di rilascio del permesso di costruire secondo le modalità applicative stabilite dallo stesso art. 19 della L.R. 4/2009.

(h) SUPERFICI SCOLANTI DELLE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA - Gli interventi che prevedono la trasformazione di aree produttive devono sottostare alle prescrizioni di cui al Regolamento Regionale n° 1/R del 20 febbraio 2006 "Regolamento regionale recante: Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggi o di aree esterne (Legge Regionale 29 dicembre 2000 n° 61)".

(i) PREVENZIONE DELL'IMPATTO DELL'AVIFAUNA - Negli edifici industriali e terziari di nuova realizzazione nonché negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione degli edifici industriali e terziari esistenti:

- è vietato l'utilizzo di superfici trasparenti specchiate;
- si prescrive l'utilizzo, nel caso:
 - di pareti trasparenti, anche riferite ad un solo locale,
 - di finestrate a nastro,
 - di finestre o porte finestre con superfici trasparenti superiori a mq. 2,di materiale (vetro o altro) che dovrà essere reso percepibile dall'avifauna in volo, ricorrendo a elementi, in tutto o in parte, opachi, o colorati, o satinati, o idoneamente serigrafati, o con l'inserimento di filamenti di colore visibile.

(l) FUNZIONALITA' DELLE RETE IRRIGUA - Con la presentazione del progetto del permesso di costruire, in caso di interferenze con la rete irrigua, si dovranno definire gli interventi, da attuarsi a carico del Proponente, per la risoluzione delle stesse secondo modalità tali da mantenerne la funzionalità idraulica preesistente.

(m) PREVENZIONE E DIFESA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione occorre provvedere all'applicazione:

- della DGR 46-14762 del 14-2-2005, Criteri per la redazione della valutazione di clima acustico;
- della DGR 9-11716 del 2-2-2004, Criteri per la redazione della valutazione di impatto acustico;
- del DPCM 5/12/1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici
- della normativa di settore successivamente promulgata.

Per gli interventi di cui al comma precedente, con la presentazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché dei Progetti presentati per l'acquisizione del permesso a costruire, con apposita Relazione o nell'ambito della Relazione tecnico illustrativa del progetto, si richiede di documentare le modalità con cui il progetto presentato corrisponde alle prescrizioni della suddetta normativa.

(n) CONTENIMENTO DELLA DISPERSIONE DI POLVERI DA ATTIVITA' DI CANTIERE. Al fine di contenere la produzione di polveri occorre provvedere alla bagnatura periodica delle superfici sterrate e dei cumuli di terra.

Questi interventi di contenimento dovranno essere effettuati ogni qualvolta se ne verificherà l'esigenza in relazione alle specifiche condizioni atmosferiche, con particolare attenzione alle situazioni di prolungata assenza di precipitazioni e di ventosità.

TITOLO IV - AREE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Art. 4.1 - Aree del Centro Storico

1. Comprendono quelle parti di territorio e di tessuto edilizio esistente classificato ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i., in cui gli interventi ammessi concorrono prioritariamente alla salvaguardia del patrimonio storico-artistico-ambientale e alla riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio e urbanistico esistente; in esse non sono ammesse nuove costruzioni ma unicamente gli interventi di recupero di cui ai successivi commi.

2. La tavola di Piano n° 4/REV perimetra tali aree e individua le destinazioni d'uso e i tipi di intervento ammessi, con riferimento alle definizioni riportate all'art. 3.3 e seguenti.

3. La destinazione d'uso residenziale ammette le attività del terziario e dei servizi con incidenza percentuale libera. I volumi accessori individuati in cartografia alla Tav. n° 4/REV non possono ospitare abitazioni ma unicamente funzioni accessorie quali garages, depositi.

4. All'interno del Centro Storico sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali;
- stalle e allevamenti in genere;
- attività artigianali moleste e inquinanti;
- magazzini di merce all'ingrosso;
- ogni altro impianto o attività che per caratteristiche igieniche non sia compatibile con la residenza.

5. E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso a residenza per quelle parti di edificio o per gli edifici attualmente con altre funzioni che siano topograficamente destinati a residenza sulla tavola delle destinazioni d'uso di progetto (Tav. n° 4/REV), con esclusione dei volumi incongrui quali bassi fabbricati, garages, costruzioni precarie. Gli edifici da destinare a residenza devono presentare caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con l'uso abitativo; i bassi fabbricati e i corpi secondari isolati potranno essere destinati unicamente a funzioni accessorie della residenza quali garages, depositi.

6. I sottotetti degli edifici, qualora siano agibili possono essere destinati a funzioni accessorie delle abitazioni sottostanti; se possiedono i requisiti di abitabilità stabiliti dalla legge regionale 6/8/1998, n. 21, possono essere utilizzati quali abitazioni autonome o collegate a quelle sottostanti.

7. Gli edifici di valore storico-artistico sono sottoposti a restauro conservativo. Gli interventi sugli edifici sottoposti a restauro conservativo e sulle relative aree di pertinenza sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i

beni culturali ambientali, ove non sia richiesta l'autorizzazione ai sensi del D.Leg. 29/10/1999, n. 490 (già leggi 1089/1939 e 1497/1939).

8. Gli edifici di valore culturale-ambientale sono sottoposti a risanamento conservativo. Sugli edifici a risanamento conservativo, in caso di rifacimento del tetto è consentita l'apposizione di un cordolo di cm. 20 di altezza sui muri perimetrali per esigenze statiche, purchè opportunamente ricoperto dal materiale costituente la facciata.

9. Gli edifici costituenti il tessuto edilizio minore o che sono stati interessati da interventi che ne hanno in parte snaturato i valori architettonici-ambientali, sono sottoposti a ristrutturazione edilizia di tipo A; gli edifici che risultano avulsi dal contesto ambientale in cui si collocano o che per evidenti carenze statiche, funzionali, distributive necessitano di radicali interventi di recupero, sono sottoposti a ristrutturazione edilizia di tipo B.

10. Sugli edifici a destinazione residenziale individuati sulla Tav. n° 4/REV, con esclusione dei volumi accessori, negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammesso l'incremento una tantum delle linee di colmo e di gronda, sino ad una massimo di cm. 60, per miglioramenti strutturali, per adeguamento di altezze interne insufficienti, o per consentire un utilizzo dei locali sottotetto.

11. Gli incrementi di cui al precedente comma possono essere realizzati a confine di proprietà; non sono però consentiti qualora le pareti finestrate di edifici frontisti con più di un piano fuori terra siano poste a meno di ml. 3,00, oppure quando superino in altezza edifici a restauro e risanamento conservativo posti in adiacenza.

12. Nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B laddove ammessa, su edifici a destinazione residenziale aventi una larghezza di manica insufficiente, qualora sia accertata l'impossibilità di inserire in modo funzionale all'interno dell'edificio i vani scala, i vani tecnici, gli impianti tecnologici ed i servizi igienico-sanitari, gli stessi possono essere realizzati in ampliamento "una tantum" all'esterno dell'edificio alle seguenti condizioni:

- che l'ampliamento in pianta sia contenuto in un massimo di ml. 2,50 di profondità rispetto al muro esistente;
- che lo stesso sia realizzato con attenzione al carattere compositivo dell'intero prospetto;
- che sia realizzato sui prospetti interni, con esclusione dei prospetti fronteggianti spazi pubblici o d'uso pubblico;
- che sia costruito a distanza non inferiore a ml. 3,00 dai confini;
- che sia costruito a distanza non inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche nel caso che una sola delle pareti sia finestrata, oppure che sia costruito a confine se preesiste parete;
- che l'altezza della parte in ampliamento non superi quella dell'edificio esistente, comprensiva delle sopraelevazioni di cui al comma decimo.

13. Sugli edifici sottoposti a ristrutturazione edilizia è ammessa la realizzazione di porticati aperti compiutamente inseriti nei prospetti e realizzati in materiali

tradizionali, purchè distino almeno mt. 3 dai confini di proprietà e mt. 10 dalle pareti finestrate di edifici in proprietà di terzi.

14. Sugli edifici a demolizione totale, sino all'attuazione dell'intervento, sono consentite unicamente opere di manutenzione ordinaria.

15. I bassi fabbricati esistenti a seguito di un provvedimento autorizzativo, che non garantiscono un corretto inserimento ambientale, quali garages, box, tettoie in lamiera o materiali plastici, se le presenti norme ne consentono il mantenimento, su ordinanza del Sindaco devono essere adeguati, relativamente ai materiali e particolari costruttivi, alle prescrizioni di rispetto estetico dell'art. 4.2; quelli costruiti senza un provvedimento autorizzativo devono essere demoliti.

16. Le aree libere di pertinenza degli edifici destinate a cortili, orti, giardini, non dovranno subire riduzioni quantitative, nè essere occupate da costruzioni precarie. Le alberature di alto fusto non potranno essere abbattute se non dietro consenso del Comune, è ammessa unicamente la sostituzione delle piante perenti.

17. Dovranno essere salvaguardati tutti gli elementi costituenti testimonianza storica, culturale, artistica, ambientale, quali: piloni votivi, fontane, pozzi, insegne, icone e affreschi, cornicioni, loggiati, ballatoi, volte, androni passanti, riquadrature delle aperture, portali, architravi, pavimentazioni antiche, ecc.

18. Negli interventi di recupero non può essere impoverito l'apparato decorativo. Negli interventi su edifici privi di apparato decorativo, o in cui è stato perso o compromesso, si consiglia la realizzazione di elementi decorativi compatibili con la composizione della facciata e tipici della tradizione locale. Il Comune, su indicazione della Commissione edilizia, può individuare i casi in cui prescrivere la realizzazione di elementi decorativi.

19. In sede di strumento urbanistico esecutivo gli edifici a ristrutturazione edilizia di tipo B e quelli a demolizione senza ricostruzione potranno avere diverse soluzioni planivolumetriche nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero di volumi a fini abitativi mediante la liberazione di tessuti, la formazione di spazi aperti che garantiscano migliori condizioni igieniche e di salubrità;
- non può essere superata la volumetria preesistente;
- l'altezza degli edifici deve essere pari a quella media degli edifici esistenti nell'interno e nelle aree circostanti lo strumento urbanistico esecutivo;
- deve essere osservata la distanza da pareti finestrate di edifici circostanti esterni allo S.U.E. pari almeno a quella preesistente; nel caso in cui i volumi in progetto superino l'altezza dei volumi originari, tale distanza deve essere incrementata di una misura pari alla maggiore altezza.

20. Gli interventi di cui al comma precedente sono sottoposti alle norme e procedure dell'ultimo comma dell'art. 40 e 6° comma dell'art. 41bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

21. E' ammessa la costruzione di garages interrati, o seminterrati nel versante in caso di area terrazzata, purchè siano inseriti nel contesto ambientale e non pregiudichino la solidità statica degli edifici.

22. Tutti gli interventi devono essere realizzati in ottemperanza alle norme di tutela ambientale e rispetto estetico di cui al successivo art. 4.2.

23. Il regolamento edilizio ed i Piani del colore e dell'arredo urbano possono specificare ed integrare le presenti disposizioni relative ai criteri di intervento, fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi fissati dalle presenti norme.

24. PP1) Prescrizione puntuale n. 1: in caso di riutilizzo del Palazzo Pallavicino di Ceva a destinazione terziaria, l'intervento di recupero ammette l'inserimento sul retro del fabbricato (lato ovest) di un nuovo vano scala, vano ascensore e corridoio di distribuzione, finalizzati al miglioramento funzionale dell'edificio, superamento delle barriere architettoniche; adeguamento alle normative antincendio. L'intervento sul corpo secondario a due piani fuori terra deve comunque salvaguardare il prospetto con archi delimitante il cortile interno.

25. PP2) Prescrizione puntuale n. 2: l'intervento di demolizione senza ricostruzione individuato su un fabbricato compreso tra via Roma e via Nazionale, nei pressi del ponte sul Tanaro, ammette il mantenimento del piano fuori terra sul lato via Roma, da destinarsi a volume accessorio alla residenza.

26. PP6) Prescrizione puntuale n. 6: sul fabbricato a due piani fuori terra individuato con la variante parziale n. 5 è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B da attuarsi mediante demolizione e successiva ricostruzione limitata ad un solo piano fuori terra, da destinarsi ad autorimessa. L'intervento di ricostruzione dovrà prevedere il tipo di copertura, i materiali ed i caratteri compositivi fissati dall'art. 4.2 (Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico nelle aree di Centro Storico).

Art. 4.2 - Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico nelle aree di Centro Storico

1. Nelle aree individuate come Centro Storico sono prescritte le seguenti misure di salvaguardia estetico-ambientale **contenute nell'articolo 129 del Regolamento Edilizio.**

a) ~~dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di copertura ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente, non sono ammesse strutture in prefabbricato;~~

b) ~~le facciate dovranno essere in semplice intonaco civile fratazzato a meno di quelle storicamente faccia a vista, con tinteggiatura di qualità, tipo e colore prevalenti nell'ambito circostante e secondo la campionatura presentata all'Ufficio Tecnico Comunale e da questo approvata; sono vietati intonaci con tinte sintetiche graffiate a sbalzo;~~

c) ~~le zoccolature e le riquadrature delle aperture ai piani terreni dovranno essere dell'altezza e del tipo più frequente nell'ambito circostante;~~

d) ~~i cornicioni dovranno essere lineari, a sagoma tradizionale con gronde in vista in rame o metallo preverniciato di forma curva;~~

e) ~~le coperture dovranno essere a due falde, con manto in coppo piemontese, con inclinazione media uguale a quella degli edifici esistenti, è vietato l'uso di tetti in lamiera, tegole canadesi e tegole simil coppo. Sono ammesse coperture a padiglione solo per gli edifici storicamente con tale copertura, sui volumi di servizio contigui al corpo principale sono consentite coperture ad una falda con un massimo di mq. 30 di pianta di copertura. In caso di rifacimento del tetto le falde potranno essere ricostruite in cemento armato. La parte sporgente al di fuori dei muri perimetrali del fabbricato potrà essere realizzata con passafuori in legno oppure con soletta in c.a. sagomata (in quest'ultimo caso la soletta non dovrà essere piana ma dovrà avere la stessa pendenza della falda di copertura.~~

~~Sugli edifici a ristrutturazione edilizia è ammessa la realizzazione di terrazze incassate nel tetto nella misura massima del 30% della sua superficie, purchè siano arretrate dal filo esterno della facciata, non abbiano affaccio diretto, non modifichino il cornicione e la risagomatura non modifichi sostanzialmente la pendenza del tetto. Sono ammesse aperture con infissi sul piano di falda, nonchè la costruzione di abbaini, con dimensione massima dell'apertura di mq. 1,00 e arretrati di almeno ml. 2,00 dal filo esterno del cornicione. Eventuali vani tecnici dovranno essere contenuti entro il piano di falda;~~

~~Sui volumi dotati di tetto piano in soletta di cemento armato è consentita l'apposizione di una copertura a falde inclinate, la cui linea di imposta sia posizionata direttamente sulla soletta, da realizzarsi con le modalità dettate dal presente paragrafo e nel rispetto delle distanze dai fabbricati previste all'art. 4.1.~~

f) ~~nei minimi ampliamenti previsti dal piano e nelle ristrutturazioni le aperture (sia in lunghezza che in altezza) dovranno essere confermate e distribuite secondo le dimensioni, le scansioni ed i rapporti mediamente corrispondenti a quelli degli edifici circostanti; non sono ammessi volumi a sbalzo che fuoriescano dalle facciate per ospitare vani tecnici, servizi igienici, etc..~~

~~Le aperture non potranno avere sviluppi orizzontali ad eccezione delle vetrine a piano terra e delle aperture tecniche non prospicienti aree pubbliche;~~

~~g) la costruzione di nuovi balconi potrà essere concessa a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia; a discrezione del Comune saranno concessi balconi aggettanti sulla pubblica via, i quali dovranno essere posti ad un'altezza da terra di ml. 4,50 sulle strade veicolari e di ml. 3,00 sulle strade pedonali. Dovranno avere una profondità massima non superiore a ml. 1,00 e lunghezza non superiore a quella dei balconi esistenti che richiamano la tradizione locale, ringhiere in ferro battuto ad elementi verticali;~~

~~h) è escluso l'impiego per i rivestimenti esterni, di materiali lucidi, colori forti. Gli infissi dovranno essere in legno, a persiana o a scuri pieni, sono escluse tapparelle o veneziane, serramenti in alluminio, serrande avvolgibili, portoni in lamiera;~~

~~i) dovranno essere conservati gli allineamenti in atto, salvo diverse prescrizioni del P.R.G.C.;~~

~~l) la sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi sul patrimonio edilizio; i muri di cinta dovranno essere in muratura piena di altezza massima di ml. 2,00 e simili a quella tutt'ora esistenti, oppure in muratura alta sino a ml. 1,00 e sovrastante cancellata in ferro, con altezza totale da terra di ml. 2,00;~~

~~m) le aree libere a verde dovranno essere conservate e potenziate, con studio di dettaglio sia per le parti a prato o giardino e/o orto, sia per le parti alberate ed a cespugli; dovranno essere eliminate le tettoie, e le costruzioni precarie accessorie ritenute incompatibili con l'ambiente; dovranno essere contenuti i processi di impermeabilizzazione che non dipendono da progetti di arredo urbano;~~

~~n) dovranno essere conservati tutti gli elementi architettonici isolati, anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano; compatibilmente con le esigenze costruttive si dovranno altresì salvaguardare i pozzi esistenti;~~

~~o) negli interventi di recupero devono essere mantenuti gli androni passanti, pubblici o privati, le strutture a volta, gli archi, i ballatoi. I loggiati non possono essere tamponati, possono essere chiusi con vetrate e infissi in legno, ed eventuali davanzali in muratura devono essere realizzati con arretramento dal filo di facciata;~~

~~p) le insegne o scritte varie dovranno essere a luce bianca o gialla e saranno oggetto di autorizzazione specifica, riferita al contesto ambientale; dovranno essere conservati e ripristinati insegne, arredi o scritte di valore storico e documentario.~~

~~q) l'impianto di ricezione televisiva deve essere centralizzato per i fabbricati plurifamiliari e posizionato sulle falde del tetto non prospicienti la pubblica via o piazza, previa comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale, secondo quanto stabilito dalla Legge n. 249 del 31/07/1997.~~

~~r) le tubazioni di allacciamento dei servizi (gas, telefono, Enel, antenne, ecc.) con le relative cassette di derivazione e le canne fumarie dovranno essere, nel limite del possibile, adeguatamente mascherate.~~

Art. 4.3 - Aree dei nuclei residenziali rurali

1. Le aree dei nuclei residenziali rurali sono individuate in cartografia con apposito perimetro. In tali aree valgono le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento precisati in cartografia (Tav. 3/REV) o meglio specificati nelle presenti norme.

2. Nelle aree dei nuclei residenziali rurali tutti gli interventi devono concorrere al recupero ambientale e sociale dei siti.

3. Nei nuclei residenziali rurali sono ammessi gli usi residenziali agricoli ed extragricoli, e conseguentemente gli usi ad essi compatibili, terziari e di servizio, nei seguenti casi:

- a) negli edifici segnalati a residenza in cartografia con gli eventuali annessi rurali sovrapposti, sottoposti o contigui;
- b) nei volumi agricoli - quali fienili, stalle tradizionali e seccatoi, con esclusione di fabbricati incongrui quali precari, bassi servizi, stalle specialistiche e garages - che possiedano, precedentemente l'intervento, le dimensioni di superficie minima di pavimento, da destinare ad abitazione, fissate dall'art. 3 del D.M. 5.7.1975 relativo ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione, e cioè mq. 28 per l'alloggio monostanza, per una persona, e mq. 38 se per due persone. I volumi con dimensioni inferiori possono essere destinati a locali accessori alla residenza quali garages, legnaie, cantine, ed a locali per usi terziari e di servizio compatibili con la residenza. Dal riuso abitativo dei volumi agricoli sono esclusi i corpi che non presentano caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con la residenza e, nel caso di singoli edifici non contigui con l'edificio principale o isolati, questi possono essere recuperati ad abitazione solo se presentano dimensioni compatibili con la destinazione residenziale e comunque superiori a 150 mc.

4. Sono inoltre ammessi gli usi produttivi agricoli nei volumi rurali esistenti.

5. Gli edifici di valore storico-artistico, individuati in cartografia, sono sottoposti a restauro conservativo.

6. Negli edifici di valore ambientale e di pregio tipologico, individuati in cartografia, è previsto l'intervento di risanamento conservativo.

7. L'intervento di risanamento conservativo ammette:

- a) la sopraelevazione della linea di colmo e di gronda del tetto per un massimo di cm. 20, finalizzata unicamente all'apposizione di un cordolo sui muri perimetrali per esigenze statiche, purchè opportunamente ricoperto dal materiale costituente la facciata;
- b) il recupero a funzioni residenziali, terziarie e di servizio, dei volumi rurali di cui al comma terzo, lettere a) e b);

8. Negli edifici di minore pregio tipologico, in quelli che hanno subito trasformazioni tali da snaturare gli originari valori ambientali, ed in quelli che versano in pessime condizioni statiche, è previsto l'intervento di ristrutturazione edilizia.

9. L'intervento di ristrutturazione edilizia ammette:

- a) l'ampliamento degli edifici residenziali sino ad un massimo del 20% del volume residenziale esistente, da effettuarsi prioritariamente sugli annessi rurali posti in aderenza, con altezza massima a fine intervento di ml. 7,50 o quella esistente se superiore;
- b) il recupero a funzioni residenziali e funzioni con esse compatibili, degli annessi rurali sovrapposti, sottoposti o contigui a edifici residenziali esistenti, purchè tali annessi presentino caratteristiche dimensionali e strutturali compatibili con il riuso previsto; tale recupero ammette la sopraelevazione variabile fino ad un massimo di cm. 100, con i limiti del comma dodicesimo, per il raggiungimento delle altezze minime interne;
- c) il recupero a funzioni residenziali e funzioni con esse compatibili, dei volumi agricoli così come definiti al comma terzo punto b). Tale recupero ammette un ampliamento massimo del 20% del volume esistente da effettuarsi:
 - mediante sopraelevazione variabile fino ad un massimo di cm. 100, con i limiti del comma dodicesimo, finalizzata al raggiungimento delle altezze minime interne;
 - mediante ampliamento in pianta, e nei limiti di altezza della sopraelevazione, nel caso di larghezza di manica insufficiente o qualora sia accertata l'impossibilità di inserire in modo funzionale all'interno dell'edificio i vani scala, i vani tecnici, i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici. Quando l'edificio sia inserito in cortine edilizie a schiera l'ampliamento non può superare le facciate degli edifici contigui;
 - l'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, elementi decorativi e uso dei materiali fissati dalle presenti norme;
- d) il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate;
- e) gli edifici in pessime condizioni statiche e igieniche, semprechè presentino le caratteristiche di cui al comma terzo, punto b), se causano degrado igienico e funzionale nel nucleo, possono essere demoliti e ricostruiti con diverso assetto planivolumetrico, purchè non si interrompa la continuità di cortine edilizie, siano migliorate le condizioni igieniche e funzionali del nucleo, il volume sia ricostruito all'interno del nucleo e rientri nei limiti dimensionali del presente comma, sia verificato l'inserimento ambientale, siano utilizzati materiali e tipologie ricorrenti nel nucleo. L'intervento di demolizione e ricostruzione è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso ad un ambito sufficiente a dimostrare il rispetto delle condizioni sopra riportate.

10. Per i volumi in avanzato stato di rudereizzazione, è ammesso il recupero sullo stesso sedime e a destinazione residenziale, con i criteri e i limiti del presente articolo, previo accertamento delle dimensioni e della tipologia originaria; l'intervento è limitato unicamente ai fabbricati la cui consistenza originaria sia documentabile e verificabile ed è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

11. Per gli edifici ad usi produttivi agricoli esistenti (fienili, depositi, con esclusione delle stalle) è ammesso l'ampliamento del 20% del volume esistente, al netto di bassi servizi e precari, da realizzarsi con le modalità del comma seguente.

12. Le ricostruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni ammesse nel presente articolo sono sottoposti ai seguenti limiti:

- a) le costruzioni a terra non possono portare la distanza tra pareti finestrate antistanti a valori inferiori a mt. 10,00, anche se una sola delle pareti sia finestrata; distanza dai confini: mt. 5,00 oppure a confine se preesiste parete;
- b) per gli edifici che fronteggiano fabbricati a distanza inferiore a mt. 3,00 è ammessa unicamente la sopraelevazione massima di cm. 30 finalizzata alla realizzazione del cordolo di consolidamento dei muri perimetrali;
- c) per gli edifici che fronteggiano fabbricati a distanza superiore a mt. 3,00, è ammessa la sopraelevazione aggiuntiva di cm. 10 per ogni metro di distanza tra i fabbricati eccedente i mt. 3,00 iniziali, fino ad un massimo di sopraelevazione totale contenuto comunque entro cm. 100;
- d) nel caso di edifici che presentano manti di copertura crollati o cordoli perimetrali di sostegno del tetto degradati o parzialmente crollati, la ricostruzione di tali elementi è ammessa solo previa definizione con opportuna documentazione delle loro dimensioni originarie.

13. Nelle aree libere all'interno del perimetro del nucleo è consentita la costruzione di fabbricati accessori alla residenza e a destinazione agricola (con esclusione delle stalle), con altezza massima di ml. 4,00, rapporto di copertura massimo del 50% e superficie coperta massima di mq. 50, distanza da fabbricati, confini e strade come da artt. 2.3, 2.4, 2.5.

14. In tutti gli interventi di cambio di destinazione d'uso, ampliamento e nuova costruzione relativi a residenza, accessori alla residenza e usi terziari e artigianali di servizio compatibili, devono essere cedute aree a servizi pubblici nella misura di mq. 18 ogni mc. 100, con le modalità stabilite per le aree residenziali di completamento.

15. E' ammessa la realizzazione dei garages, interrati o seminterrati nel versante, purchè se prospicienti la pubblica via siano dotati di un'area di sosta, con profondità minima di 5,00 ml., posta tra garages o, se prevista, la rampa di accesso e pubblica via, vengano opportunamente realizzate le condizioni di inserimento ambientale dei manufatti dettate dalla commissione edilizia (coperture a falde o inerbite, coperture in piano unicamente per garages totalmente interrati nel versante o se costituenti pertinenze a lastrico solare di fabbricati residenziali, infissi esterni in legno, uso di materiali della tradizione locale). La realizzazione di garages a schiera è ammessa per un max di sei unità per intervento, purchè la eventuale copertura a falde abbia l'inclinazione parallela al prospetto principale.

16. La distanza dei garages dal limite della sede viaria può essere ridotta dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficio Tecnico Comunale, fino ad un massimo di mt. 1,00, quando le condizioni dei luoghi non consentano la dotazione dell'area di sosta, purchè tale deroga non intralci la sicurezza del traffico, l'effettuazione dello sgombero neve e non preveda l'apertura di porte che interferiscano con la sede viaria, e solo se entro "centri abitati" delimitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada, comunque il

disposto non è applicabile nei confronti di strade statali e, per quanto riguarda le strade provinciali, il disposto è applicabile solo con l'assenso preventivo dell'Ente proprietario.

17. I bassi fabbricati esistenti a seguito di un provvedimento autorizzativo che non garantiscono un corretto inserimento ambientale, quali garages, box, tettoie in lamiera o materiali plastici, se le presenti norme ne consentono il mantenimento, su ordinanza del Sindaco devono essere adeguati, relativamente ai materiali e particolari costruttivi, alle prescrizioni di rispetto estetico dell'art. 4.7; quelli costruiti senza un provvedimento autorizzativo devono essere demoliti.

18. Le aree libere di pertinenza degli edifici destinate a cortili, orti, giardini non potranno essere occupate da costruzioni precarie.

19. Dovranno essere salvaguardati tutti gli elementi costituenti testimonianza storica, culturale, artistica, ambientale, quali: piloni votivi, fontane, pozzi, insegne, icone e affreschi, cornicioni, loggiati, ballatoi, volte, androni passanti, riquadrature delle aperture, portali, architravi, pavimentazioni antiche, ecc.

20. Negli interventi di recupero non può essere impoverito l'apparato decorativo. Negli interventi su edifici privi di apparato decorativo, o in cui è stato perso o compromesso, si consiglia la realizzazione di elementi decorativi compatibili con la composizione della facciata e tipici della tradizione locale. Il Comune, su indicazione della Commissione edilizia, può individuare i casi in cui prescrivere la realizzazione di elementi decorativi.

21. In sede di strumento urbanistico esecutivo gli edifici a ristrutturazione edilizia e quelli a demolizione senza ricostruzione potranno avere diverse soluzioni planivolumetriche nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero di volumi a fini abitativi mediante la liberazione di tessuti, la formazione di spazi aperti che garantiscano migliori condizioni igieniche e di salubrità;
- non può essere superata la volumetria preesistente;
- l'altezza degli edifici deve essere pari a quella media degli edifici esistenti nell'interno e nelle aree circostanti lo strumento urbanistico esecutivo;
- deve essere osservata la distanza da pareti finestrate di edifici circostanti esterni allo S.U.E. pari almeno a quella preesistente; nel caso in cui i volumi in progetto superino l'altezza dei volumi originari, tale distanza deve essere incrementata di una misura pari alla maggiore altezza.

22. E' ammessa la costruzione di garages interrati purchè siano inseriti nel contesto ambientale e non pregiudichino la solidità statica degli edifici.

23. Tutti gli interventi devono essere realizzati in ottemperanza alle norme di tutela ambientale e rispetto estetico di cui al successivo art. 4.7.

24. Il regolamento edilizio ed i Piani del colore e dell'arredo urbano possono specificare ed integrare le presenti disposizioni relative ai criteri d'intervento, fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi fissati dalle presenti norme.

25. PP3) Prescrizione puntuale n. 3: sul fabbricato a destinazione residenziale individuato con la sigla PP3, all'interno della Frazione Nicolini, è ammesso un ampliamento pari al 50% del volume esistente, da effettuarsi secondo le prescrizioni del 12° comma.

26. PP4) Prescrizione puntuale n. 4: sul fabbricato a destinazione residenziale individuato con la sigla PP4, posto al termine di una cortina edilizia nella Frazione Caramelli, è ammesso un ampliamento pari al 100% del volume esistente, da effettuarsi secondo le prescrizioni del 12° comma.

Art. 4.4 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita

1. Sono aree edificate ed urbanizzate da assoggettare ad interventi di conservazione e adeguamento edilizio degli edifici, nonché a miglioramento ambientale e potenziamento della dotazione di servizi.

2. In esse sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza e funzioni accessorie ad essa;
- servizi pubblici e di uso pubblico;
- strutture ricettive e ricreative;
- garages;
- terziario e artigianato di servizio, non molesto o inquinante.

3. Sugli edifici e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- 2) mutamento di destinazione d'uso all'interno delle destinazioni ammesse nell'area con ampliamento massimo del 20% del volume esistente ed altezza massima di ml. 8,00;
- 3) sopraelevazione massima di cm. 60 della linea di colmo e di gronda per edifici fino a 3 piani fuori terra;
- 4) ampliamenti e sopraelevazioni di edifici a tipologia monofamiliare isolata sino ad ottenere a fine intervento una cubatura complessiva di mc. 900, nel limite di un I.f. = 1,5 mc/mq e di un'altezza massima di ml. 8,00;
- 5) ampliamenti e sopraelevazioni di edifici a tipologia plurifamiliare nella misura massima del 20% della volumetria residenziale esistente, nel limite di un I.f. = 1,5 mc/mq e di una altezza massima di ml. 8,00;
- 6) ampliamenti contenuti nella misura massima di mq. 25 di Sul per abitazione finalizzati al miglioramento degli impianti tecnologici, igienico-sanitari, e dei collegamenti verticali, nei casi non previsti ai punti precedenti;
- 7) costruzione di autorimesse fino a raggiungere la quota di mq. 1 di Sul per ogni mc. 10 di costruzione residenziale, al lordo delle superfici analoghe già esistenti;
- 8) sistemazione delle aree di pertinenza dei fabbricati;
- 9) per le destinazioni d'uso incompatibili con quelle ammesse nell'area, in attesa del trasferimento sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.
- 10) i fabbricati esistenti con tetto a soletta orizzontale possono essere dotati di tetto a falde con pendenza pari a quella prevalente in loco e purchè la linea di imposta del tetto sia collocata direttamente sul piano di soletta; tale intervento non si configura come ampliamento di volume;
- 11) costruzione di piccoli fabbricati di pertinenza ad uso legnaia, deposito attrezzi, con superficie coperta massima di mq. 25 e altezza massima di ml. 3,50.
- 12) PP9) Prescrizione puntuale n. 9: in deroga alla percentuale di ampliamento del precedente punto 5, nell'area residenziale a capacità insediativa esaurita individuata con la sigla "PP9" in Via Nazionale, per l'edificio a tipologia plurifamiliare (identificato a Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 858) è ammesso l'ampliamento della volumetria esistente fino al raggiungimento di un I.f. = 1,5 mc/mq, con altezza massima di ml. 10,00.**

4. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui ai punti precedenti sono da intendersi "una tantum"; inoltre gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui ai punti 2, 4, 5, 6, 7, 11 non possono essere cumulati. Nei casi di cui ai punti 4 e 5 le volumetrie complessive a fine intervento sono calcolate così come definito dall'art. 2.2.

5. Negli interventi di cui ai punti precedenti dovranno essere rispettate le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade stabilite agli articoli 2.3, 2.4, 2.5 e le previsioni di allineamento stabilite sulle tavole di P.R.G.C. o prescritte in sede di rilascio del permesso di costruire.

6. Negli interventi di cui ai punti 2, 4, 5, devono cedere aree a servizi pubblici nella misura di mq. 18 ogni mc. 100 di ampliamento, con le modalità stabilite per le aree residenziali di completamento.

7. Gli edifici individuati topograficamente a risanamento conservativo sono sottoposti unicamente a tale tipo di intervento, fatto salvo quanto consentito ai precedenti punti 6, 7, 8, 10.

8. Gli interventi ammessi nel presente articolo si attuano a permesso di costruire diretto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Art. 4.5 - Aree residenziali di completamento

1. Comprendono aree inedificate, totalmente o parzialmente urbanizzate e collegate al tessuto edilizio esistente, per le quali nel caso di nuovi insediamenti non si rendono necessari aumenti significativi di infrastrutture.

2. In esse sono consentite le destinazioni d'uso previste per le aree residenziali a capacità insediativa esaurita di cui all'art. 4.4.

3. Gli interventi di nuova edificazione si attuano a permesso di costruire diretto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

4. Gli interventi edificatori sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- indice fondiario I.f. = 1 mc/mq
- altezza massima: ml. 8,00;
- distanze da confini, fabbricati, strade: come da artt. 2.3,2.4 e 2.5;
- cessione di aree per servizi pubblici: minimo 18 mq. ogni 100 mc.;
- parcheggi privati: minimo 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;

5. La cessione di aree per servizi pubblici sarà regolata, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, dai seguenti criteri:

- in via prioritaria cessione delle aree interne e/o contigue individuate cartograficamente dal Piano o delle aree esterne al lotto se in proprietà del richiedente la concessione;
- monetizzazione parziale o totale in sostituzione della cessione;
- assoggettamento di aree private ad uso pubblico mediante convenzione con il Comune, nella misura massima del 30% delle aree da cedere.

6. Le aree a servizi già individuate cartograficamente non potranno essere monetizzate, neppure parzialmente.

7. PP5) Prescrizione puntuale n. 5: Al fine di garantirne il corretto inserimento ambientale, i nuovi volumi edilizi previsti nell'area di completamento ubicata al margine occidentale della borgata Villa dovranno essere posizionati nella parte nord-ovest del lotto e dovranno rispettare una disposizione degradante secondo l'acclività del versante con un'altezza massima contenuta in ml. 6,50; inoltre il progetto esecutivo dell'intervento dovrà prevedere idonee soluzioni di accesso, tese ad evitare eccessive pendenze della rampa di collegamento alla viabilità esistente.

~~8. PP7) Prescrizione puntuale n. 7: l'intervento edificatorio è assoggettato oltre alle prescrizioni di cui alla 2°, 3°, 4°, 5° alinea del precedente 4° comma al rispetto della volumetria edificabile non superiore a mc. 917.~~

Art. 4.6 - Aree residenziali di nuovo impianto

1. Comprendono aree prevalentemente inedificate e insufficientemente urbanizzate, nelle quali gli interventi edificatori sono subordinati ad una composizione organica del tessuto edilizio e della dotazione infrastrutturale.

2. In esse sono consentite le destinazioni d'uso previste per le aree residenziali a capacità insediativa esaurita di cui all'art. 4.4..

3. Gli interventi di nuova edificazione si attuano mediante strumento urbanistico esecutivo, permesso di costruire convenzionato (quest'ultima modalità è limitata ai comparti in cui tale possibilità è espressamente prevista) o permesso di costruire diretto limitatamente all'area di proprietà comunale compresa nel comparto B.

4. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere progettati e attuati per singoli sub-comparti, la cui estensione è definita con deliberazione consiliare, purchè la progettazione faccia riferimento ad un disegno unitario esteso all'intero SUE.

5. Per gli edifici residenziali eventualmente esistenti all'interno del perimetro dello S.U.E. nelle more della formazione dello strumento valgono le norme delle aree a capacità insediativa esaurita da applicarsi su un lotto massimo pari a tre volte la superficie coperta.

6. L'edificazione nelle aree di nuovo impianto (comparti A-B-C) è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

- indice di densità edilizia territoriale I_t (al lordo dell'esistente): 0,7 mc/mq. per i comparti A e B. **Per le aree di rispetto all'abitato comprese all'interno del perimetro del comparto A valgono le limitazioni e prescrizioni di cui all'art. 8.9, comma 4°.** Il comparto C è suddiviso nei due sub-comparti C1 e C2: il sub-comparto C1 è sottoposto all'indice di densità edilizia territoriale (I_t): 0,7 mc/mq; nel sub-comparto C2 è edificabile la volumetria massima di mc. 3.000, indipendentemente dalla superficie territoriale a disposizione;
- indice di densità edilizia fondiaria massima, limitatamente al comparto B: $I_f = 1,04$ mc/mq;
- altezza massima: ml. 8,00;
- distanza da confini, fabbricati, strade: come da art. 2.3, 2.4 e 2.5;
- quote di aree per edilizia residenziale pubblica (E.E.P.): i comparti A e B possono essere destinati anche ad edilizia residenziale pubblica agevolata-convenzionata-sovvenzionata, da attuarsi mediante Piano di Zona ai sensi della legge n. 167/1962 oppure permesso di costruire convenzionato;
- aree di cessione per servizi pubblici: viabilità come da progetto esecutivo; altre aree a servizi: minimo 18 mq. ogni 100 mc.;
- parcheggi privati: minimo 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;
- il progetto esecutivo del comparto C deve contenere previsioni di viabilità pubblica di penetrazione, parcheggi e altri servizi che siano funzionali al collegamento con la retrostante area posta lungo la ferrovia, per un suo eventuale futuro utilizzo a

destinazione residenziale. Il comparto C è suddiviso nei due sub-comparti C1 e C2: in essi l'edificazione è sottoposta a permesso di costruire convenzionato e le previsioni di viabilità pubblica di penetrazione e servizi pubblici lungo la strada provinciale indicate in cartografia sono vincolanti; dovrà inoltre essere verificata in sede di permesso di costruire convenzionato la dotazione di aree di cessione per servizi pubblici rapportate al volume edificabile, nel rispetto di quanto previsto dal presente comma e dai successivi settimo e ottavo comma. L'eventuale modifica delle previsioni di viabilità e servizi pubblici indicate in cartografia di P.R.G. potrà avvenire unicamente mediante strumento urbanistico esecutivo.

7. Le aree di cessione per verde pubblico possono essere monetizzate, a discrezione del Comune, solo nel caso in cui le abitazioni in progetto siano servite da altre aree a verde pubblico poste in un intorno convenientemente accessibile; deve comunque essere assicurata all'interno dello S.U.E. la dotazione a parcheggi pubblici nella misura minima di 2,5 mq. ogni 100 mc.

8. In sede di S.U.E. o permesso di costruire convenzionato dovranno essere definite le aree a servizi, nel rispetto dei minimi sopra stabiliti, da localizzare in posizione di agevole ed immediata accessibilità pubblica.

9. Nell'area di proprietà comunale compresa nel comparto B è anche ammessa la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica agevolata-convenzionata, da attuarsi comunque secondo le prescrizioni del presente articolo. È possibile, previa autorizzazione del Comune, in occasione del rilascio del permesso di costruire, addivenire alla aggregazione di più lotti o parti di lotti vicini, in modo da ottenerne di maggiori dimensioni o suddividere un lotto, in modo da ottenerne di minori dimensioni. Analogamente il Comune con le procedure di cui all'art. 17, comma 8°, della L.R. n. 56/77 può apportare modifiche di lieve entità alle previsioni di viabilità e servizi pubblici (parcheggi e verde) indicate in cartografia di P.R.G., mentre le modifiche alle stesse previsioni che cambino in modo sostanziale il disegno dell'intera area potranno avvenire unicamente mediante strumento urbanistico esecutivo o nuova variante parziale; restano in ogni caso ferme le quantità di aree di cessione definite al comma 6°.

Art. 4.7 - Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico nei nuclei residenziali rurali nelle aree residenziali a capacità insediativa esaurita, di completamento, nuovo impianto e negli edifici residenziali isolati

1. Per tutti gli interventi edificatori sono prescritte le seguenti misure di salvaguardia estetico-ambientale **contenute nell'articolo 129 del Regolamento Edilizio.**

~~1) la composizione dell' edificio dovrà essere caratterizzata da linee semplici e da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante cercando di adeguarsi il più possibile alle tipologie esistenti;~~

~~2) dovranno essere tenuti presenti i materiali ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente;~~

~~3) è escluso l'impiego di materiali lucidi o di colori forti;~~

~~4) le facciate dovranno essere in pietra, in mattoni faccia a vista oppure in intonaco civile fratazzato con tinteggiatura di qualità, tipo e colore secondo la campionatura presentata all'Ufficio Tecnico Comunale e da questo approvata; le campiture intonacate dovranno essere di colore uniforme e sono consentiti giochi di tono su sporti e rientranze. Sono proibite tutte le imitazioni di materiali come finti pannelli in legno o finte murature in pietra o finti mattoni a vista; intonaci con tinte sintetiche graffiate a sbalzo;~~

~~5) le zoccolature delle facciate potranno essere rivestite in pietra di forma regolare con giunti segnati od in cemento pettinato che dovrà avere il suo colore naturale;~~

~~6) le pantalere saranno in legno o in alternativa i cornicioni potranno essere in cemento (in questo caso non dovranno essere piani ma dovranno avere la stessa pendenza delle falde del tetto) a vista o intonacati; le gronde in vista in rame o metallo preverniciato di forma curva. Gli sporti dei cornicioni dovranno avere su tutte le facciate la medesima dimensione;~~

~~7) le coperture potranno essere a più falde, con inclinazione uguale a quella degli edifici esistenti e preesistenti.~~

~~Sono vietati i tetti ad una sola falda ad esclusione dei bassi fabbricati.~~

~~E' consentita la formazione di coperture speciali atte ad utilizzare "energie alternative" avendo cura di individuare le soluzioni tecniche che meglio rispondono alle caratteristiche della zona, e comunque tali coperture dovranno essere adeguatamente schermate rispetto alla via o spazio pubblico.~~

~~Il manto di copertura dovrà essere in pietra o laterizio (coppi o similari marsigliesi); è vietato l'uso della lamiera e delle tegole canadesi.~~

~~E' ammesso un solo ordine di abbaini o di lucernari, di forma comune, che non dovranno occupare più di 1/10 della superficie del tetto.~~

~~I camini dovranno essere di forma regolare, quadrata o rettangolare, in muratura indicata come le facciate. Sono ammessi i comignoli prefabbricati purchè intonacati.~~

Sui volumi dotati di tetto piano in soletta di c.a. è consentita l'apposizione di una copertura a falde inclinate la cui linea di imposta sia posizionata direttamente sulla soletta, senza che ciò costituisca nuovo volume edilizio;

8) i serramenti esterni dovranno essere a persiana o a scuri pieni; sono esclusi serramenti in alluminio anodizzato (mentre sarà ammesso, previo esame e approvazione dell'Ufficio Tecnico comunale l'impiego di serramenti in alluminio preverniciato), serramenti plastificati e serrande avvolgibili, sono inoltre escluse serrande in lamiera, a meno dei fabbricati produttivi;

9) le scale esterne potranno essere in legno o pietra, è consentito l'uso di solette in cls; a discrezione del Comune saranno concessi balconi aggettanti sulla pubblica via, i quali dovranno essere posti ad un'altezza da terra di ml.4,50 sulle strade veicolari e di ml. 3,00 sulle strade pedonali. Dovranno avere una profondità massima non superiore a ml. 1,00 e lunghezza non superiore a quella dei balconi esistenti che richiamano la tradizione locale, ringhiere in legno o ferro battuto ad elementi verticali.

10) i bassi fabbricati dovranno essere in pietra, legno o muratura intonacata, sono vietati i prefabbricati in lamiera; dovranno avere le coperture a falde nei materiali previsti per gli edifici residenziali oppure a tetto piano con sovrastante giardino pensile; le dimensioni sono specificate negli articoli di zona;

11) la sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a percorsi e parcheggio a servizio dei singoli fabbricati dovrà essere convenientemente pavimentata anche solo con pietrisco su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati o pietra.

Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a verde, a prato od a giardino e dovranno essere previsti alberi in ragione di almeno uno ogni 50 mq. di superficie libera. Dovranno essere abbattute le tettoie e le costruzioni precarie incompatibili con l'ambiente. Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque comunque esse siano (di sgelo, piovane, luride, di lavaggio, etc.) affinché non defluiscano sulle strade pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti;

12) è fatto divieto di abbattere alberi a scopo edilizio prima di aver ottenuto il permesso di costruire e senza l'espresso parere favorevole del Comune.

In ogni progetto edilizio dovranno essere indicati gli alberi di alto fusto esistenti nella proprietà prima di iniziare la costruzione, specificando quelli da abbattere per far luogo ai fabbricati e quelli da conservare;

13) l'illuminazione delle aree private e pubbliche, ad eccezione delle sedi principali di collegamento tra gli ambiti territoriali, dovrà essere realizzata con lampade a sporgere o lampioni di bassa altezza.

I muri di sostegno delle terre, sia nell'interno della proprietà sia lungo le sedi stradali, dovranno essere esternamente eseguiti in pietra a faccia vista oppure in calcestruzzo (in quest'ultimo caso se superano l'altezza di cm. 50 dovranno essere rivestiti in pietra a faccia a vista).

In ogni caso i muri di sostegno interni alla proprietà dovranno essere mascherati da arbusti ed alberi ad alto fusto e curati in linea estetica in modo da evitare contrasti con l'ambiente circostante;

~~14) negli interventi di recupero dovranno essere mantenuti gli androni passanti, pubblici o privati, le strutture a volta, gli archi, i ballatoi. I loggiati e le aperture più interessanti dei volumi agricoli recuperati non potranno essere tamponati, potranno essere chiusi con vetrate e infissi in legno o alluminio preverniciato (in quest'ultimo caso detto materiale dovrà essere sottoposto ad esame ed approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale);~~

~~15) l'impianto di ricezione televisiva deve essere centralizzato per i fabbricati plurifamigliari e posizionato sulle falde del tetto non prospicienti la pubblica via o piazza, previa comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale, secondo quanto stabilito dalla Legge n. 249 del 31/07/1997;~~

~~16) le tubazioni di allacciamento dei servizi (gas, telefono, Enel, antenne, ecc.) con le relative cassette di derivazione e le canne fumarie dovranno essere, per una migliore integrazione nel prospetto, nel limite del possibile adeguatamente mascherate.~~

TITOLO V - AREE A DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA

Art. 5.1 - Destinazioni d'uso e tipi di intervento

1. Le aree destinate alla produzione e commercializzazione di beni e servizi riguardano le seguenti attività:

- (I) industria;
- (A) artigianato;
- (C) terziario commerciale; sono comunque escluse le grandi strutture di vendita quali supermercati, ipermercati, grandi magazzini, discount, centri commerciali e simili;
- (D) terziario direzionale;
- (S) depositi, stoccaggi;
- (R) ricreazione (sport, spettacolo, dancing, ecc.);
- (RH) ricettività alberghiera;
- (RC) ricettività in colonia;
- (RA) ricettività all'aperto, campeggi;
- (B) distributore di carburanti.

2. Le attività specifiche indicate in cartografia con la relativa sigla sono vincolanti. La modifica parziale o totale del tipo di attività, all'interno di quelle ammesse dal presente articolo, è consentita con deliberazione del Consiglio Comunale e purchè sia rispettata la relativa dotazione di aree a servizi.

3. In tutto il territorio comunale sono vietate le attività moleste, nocive e inquinanti. Le industrie insalubri di 1° classe individuate nell'elenco di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie dovranno insediarsi ad almeno mt. 150 dagli edifici abitabili; il Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, potrà ridurre tale distanza, in relazione al tipo di attività che non comporti danno alla salute pubblica. Il Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, potrà comunque vietare su tutto il territorio comunale lo svolgimento di attività produttive che possano nuocere alla salute pubblica ed essere fonte di inquinamento ambientale.

4. L'occupazione di suolo con depositi e stoccaggi all'aperto è soggetta a provvedimento autorizzativo comunale e comporta la realizzazione di idonee recinzioni e schermature per mitigare l'impatto visivo.

5. Ai fini della definizione degli interventi le aree produttive si classificano come:

- esistenti confermate
- di completamento
- di nuovo impianto

6. All'interno della superficie utile produttiva è ammessa anche la residenza per il custode o il titolare nella misura max del 50% della superficie utile lorda e con un massimo di mq. 200 di S.u.l. per ogni attività produttiva.

7. Nelle aree produttive esistenti confermate e in quelle di completamento la cessione di aree per servizi pubblici stabilita dai successivi articoli sarà regolata dai seguenti criteri:

- 1) le aree a servizi già individuate in cartografia non possono essere monetizzate;
- 2) le aree a servizi individuate in cartografia o previste quantitativamente dalle norme di cui ai successivi articoli, se in proprietà del richiedente la concessione, possono essere, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, cedute direttamente al Comune oppure assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione;
- 3) qualora l'attività produttiva non sia proprietaria delle aree a servizi individuate cartograficamente nelle vicinanze, è ammessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale la monetizzazione in sostituzione della cessione;
- 4) in caso di attività produttiva isolata per la quale le aree a servizi sono ad esclusivo uso di tale attività è ammessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale l'assoggettamento di aree private ad uso pubblico mediante convenzione con il Comune, o in subordine la monetizzazione qualora sia altresì dimostrata l'esistenza di aree private destinate a servizi, a soddisfacimento dei fabbisogni dell'azienda, nelle quantità stabilite dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.."

8. Nel caso di insediamenti commerciali devono altresì essere osservate le norme stabilite dal 2° comma, art. 21 legge regionale n° 56/77 e successive integrazioni.

9. Gli interventi edilizi attinenti a costruzioni di tipologia non tradizionale richiesti dagli usi produttivi industriali, artigianali, commerciali quali capannoni per lavorazioni, stoccaggio prodotti, etc., devono rispettare le misure di salvaguardia estetico-ambientale contenute nell'articolo 129 del Regolamento Edilizio (capitolo "Norme sulle aree produttive industriali - artigianali - commerciali - agricole").

Art. 5.2 - Aree produttive esistenti confermate

1. Comprendono le aree occupate da impianti esistenti che si confermano nella loro localizzazione e nella loro attività.

2. In esse sono ammessi i seguenti interventi per permesso di costruire diretto:

- manutenzione, ristrutturazione e adeguamento tecnologico e funzionale;
- ampliamento della superficie coperta fino al raggiungimento di un rapporto di copertura massimo del 50% del lotto ed un indice di utilizzazione fondiaria massimo pari a 1 mq/mq.

3. Gli interventi sono inoltre sottoposti alle seguenti prescrizioni:

- altezza massima ml. 10,00; altezze maggiori possono essere consentite limitatamente a particolari impianti tecnologici, purchè non eccedano il 20% della superficie coperta dell'insediamento;
- in caso di ampliamento le aree di cessione per servizi pubblici sono fissate nella misura minima dell'80% della superficie utile lorda ampliata per il terziario commerciale e direzionale di cui il 50% destinate a parcheggi pubblici; per le attività industriali, artigianali e depositi la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria; per le restanti attività in base alla stima degli utenti generati complessivamente dal servizio e nella misura minima di un posto auto ogni 4 utenti. Per modalità di cessione delle aree vale quanto stabilito all'articolo 5.1;
- aree di sosta e parcheggi privati interni al lotto pari almeno a 1 mq. ogni 10 mq. di S.u.l.;
- distanze da confini, fabbricati, strade: come da art. 2.3, 2.4 e 2.5.

Art. 5.3 - Aree produttive di completamento

1. Comprendono aree in cui possono essere localizzati nuovi insediamenti o ampliamenti di quelli esistenti.

2. Gli interventi sono consentiti per permesso di costruire diretto nel rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie minima: mq. 1000 o quella individuata in cartografia;
- Rapporto di copertura: 50% del lotto;
- Indice di utilizzazione fondiaria: mq. 1 per mq. di S.f.;
- Altezza massima: ml. 10,00, altezze maggiori sono consentite limitatamente a particolari impianti tecnologici, purchè non eccedano il 20% della superficie coperta dell'insediamento;
- distanze da confini, fabbricati, strade: come da art. 2.3, 2.4 e 2.5;
- aree di sosta e parcheggi privati interni ai lotti pari almeno a 1 mq. ogni 10 mq. di S.u.l.;
- aree di cessione per servizi pubblici: minimo 80% della superficie utile lorda per il terziario commerciale e direzionale, di cui il 50% destinate a parcheggi pubblici; minimo 10% della superficie fondiaria per le attività industriali, artigianali, depositi; per le restanti attività in base alla stima degli utenti generati complessivamente dal servizio e nella misura minima di un posto auto ogni 4 utenti. Per le modalità di cessione delle aree vale quanto stabilito all'articolo 5.1;

Art. 5.4 - Aree produttive di nuovo impianto

1. Comprendono zone inedificate nelle quali gli interventi sono subordinati ad un disegno organico dell'area e ad una completa dotazione infrastrutturale.

2. In esse si interviene con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma L.R. 56/77 e s.m.i..

3. L'area produttiva (Comparto D) è sottoposta ai seguenti parametri:

- indice di utilizzazione territoriale max: 0,70 mq/mq, in caso di SUE;
- rapporto di copertura max: 50% della superficie fondiaria;
- indice di utilizzazione fondiaria max: 1 mq/mq;
- altezza massima: ml. 10, altezze maggiori sono consentite limitatamente a particolari impianti tecnologici, purchè non eccedano il 20% della superficie coperta dell'insediamento;
- distanze da confini, fabbricati, strade: come da art. 2.3, 2.4, e 2.5;
- aree di cessione per servizi pubblici: minimo 10% della superficie territoriale;
- aree di cessione per la viabilità: come da disegno di P.R.G.;
- le aree di cessione per la viabilità ed i servizi pubblici devono essere suddivise proporzionalmente alla superficie fondiaria di ciascun lotto, in ragione di mq. 0,23 per ogni metro quadro di superficie fondiaria. Nel caso in cui l'attività che si insedia non sia proprietaria delle aree di cessione individuate cartograficamente all'interno del Comparto, la quota dovuta potrà essere monetizzata a favore del Comune, il quale acquisirà tali aree anche mediante ricorso alla procedura espropriativa.

4. Nel caso di insediamenti di attività commerciali e direzionali la quota di aree di cessione per servizi pubblici dovrà essere integrata fino al raggiungimento di un valore minimo del 100% della superficie utile lorda, di cui almeno il 50% del totale destinato a parcheggi pubblici.

5. Tale dotazione integrativa potrà essere individuata in aree private con assoggettamento ad uso pubblico convenzionato con il Comune; la convenzione definirà le modalità di calcolo delle aree a servizi per il raggiungimento del valore minimo sopra citato.

6. Il Comune con le procedure di cui all'art. 17, comma 8°, della L.R. n. 56/77 può apportare modifiche di lieve entità alle previsioni di viabilità e servizi pubblici (parcheggi e verde) indicate in cartografia di P.R.G., mentre le modifiche alle stesse previsioni che cambino in modo sostanziale il disegno dell'intera area potranno avvenire unicamente mediante strumento urbanistico esecutivo o nuova variante parziale; restano in ogni caso ferme le quantità di aree di cessione definite al comma 3°.

TITOLO VI - AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

Art. 6.1 - Destinazioni d'uso e interventi ammessi

1. Sono le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, le aree per attrezzature, infrastrutture e impianti tecnici per la fornitura di servizi di pubblica utilità; esse comprendono le aree pubbliche a servizio degli insediamenti residenziali e produttivi, le aree per la viabilità, il servizio ferroviario, le attrezzature ed infrastrutture pubbliche, o in proprietà ad Enti e privati che erogano servizi pubblici, di interesse comunale e sovracomunale.

2. L'edificazione su aree pubbliche o in proprietà ad Enti e privati che erogano servizi pubblici, di manufatti finalizzati alla destinazione specifica dell'area è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni generali e puntuali:

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,6 mq/mq;
- altezza massima: ml. 9,00;
- distanza dai confini: pari a metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml. 5,00;
- distanza da fabbricati esterni all'area: ml. 10,00;
- nelle aree di centro storico, centro abitato e nuclei rurali valgono i criteri di intervento definiti topograficamente e prescritti dalle norme;
- è ammessa la costruzione di parcheggi, anche privati, posti al di sotto delle aree a parcheggi pubblici, della superficie coperta dei servizi edificati e inoltre al di sotto delle altre aree per attrezzature e servizi pubblici, purchè sia garantita la piena fruibilità e funzionalità dei sovrastanti servizi. Tali parcheggi possono rimanere in proprietà a privati purchè l'area sovrastante destinata a servizi pubblici sia ceduta al Comune;
- prescrizione puntuale: l'edificazione di manufatti a destinazione pubblica nel parco del "Gurei", attiguo al Centro Storico, è regolata dalle norme del presente comma, nel rispetto dei vincoli geologici e di rispetto alle zone d'acqua fissati dall'art. 8.11 e dalla Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica;
- prescrizione puntuale: al di sotto dell'area a parcheggio pubblico, posta tra Via Roma e la zona centrale del Parco del "Gurei", è consentita la costruzione di un magazzino-spogliatoio interrato nel terrazzo a livello dell'area Parco, a servizio degli impianti ricreativi esistenti.

3. Le aree per parcheggi pubblici che contengono più di 10 posti auto devono essere sistemate a verde alberato.

4. Le aree destinate alla viabilità pubblica esterne al Centro Storico potranno, in sede di progetto esecutivo, essere assoggettate a modeste modifiche di percorso contenute all'interno della fascia di rispetto della viabilità.

5. Nelle aree destinate alla ferrovia sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato relativi alla conservazione e all'allestimento dei servizi ferroviari, compresi tutti gli accessori funzionali alla rete, al trasporto e al personale. In caso di alienazione di aree o fabbricati non più funzionali al servizio ferroviario, questi dovranno

essere destinati ad usi pubblici, l'eventuale uso a fini non pubblici potrà essere consentito mediante variante al P.R.G..

6. Manufatti di modeste dimensioni, destinati all'erogazione di pubblici servizi quali cabine ENEL, SIP, metano, attrezzature per acquedotti e fognature, possono essere edificati su qualsiasi area del territorio comunale mediante acquisizione per pubblica utilità ovvero su qualsiasi area di proprietà dell'Ente erogante il pubblico servizio.

7. L'esecuzione di tali manufatti è subordinata ai seguenti criteri:

- 1) nel Centro Storico le cabine devono essere possibilmente interrato o altrimenti realizzate all'interno di edifici;
- 2) nelle restanti aree urbane e in zona agricola si devono osservare:
 - distanza minima da strada pubblica: ml. 5,00 con possibilità di deroga in presenza di assenso da parte dell'Ente competente sull'infrastruttura viaria, fino ad una distanza minima dal ciglio stradale pari all'altezza fuori terra del manufatto e purchè non pregiudichi la visibilità negli incroci e nelle curve;
 - distanza minima dai confini di proprietà: ml. 3,00 oppure direttamente a confine;
 - distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00.

Art. 6.2 - Modalità di attuazione

1. Nelle aree per servizi e infrastrutture pubbliche si interviene per permesso di costruire diretto oppure mediante piani tecnici di iniziativa pubblica o altri strumenti urbanistici esecutivi.

2. Il Comune può concedere a tempo determinato aree pubbliche in diritto di superficie a Enti, società, cooperative, privati per la realizzazione delle finalità previste dal P.R.G.C. subordinando il permesso di costruire alla stipula di una convenzione che ne fissi la durata ed i criteri.

3. La destinazione specifica delle aree pubbliche può essere variata all'interno delle destinazioni a servizi pubblici con la deliberazione consiliare di approvazione del progetto dell'opera, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici.

4. Le aree di cessione per viabilità e servizi pubblici prescritte dalle norme sono cedute al Comune a titolo gratuito. Nel caso in cui siano visualizzate in cartografia aree in misura superiore a quanto previsto dalle norme per il soddisfacimento degli standard urbanistici, la quota eccedente viene acquisita dal Comune a titolo oneroso.

5. Gli insediamenti produttivi (artigianato di servizio, terziario direzionale e commerciale, ecc..) ammessi nelle aree a destinazione residenziale devono dotarsi di spazi, pubblici o privati da assoggettare ad uso pubblico, per attrezzature al servizio degli stessi insediamenti, nella misura e con le modalità previste dall'art. 21 della L.R. n. 56/77. Nel caso di piccole attività nelle aree del centro storico e dei nuclei residenziali rurali, qualora l'impianto urbanistico non consenta il reperimento dei suddetti spazi per servizi, è ammessa in alternativa la monetizzazione in misura equivalente.

6. Nei casi in cui le aree di cessione per servizi pubblici siano previste quantitativamente dalle norme in ragione degli abitanti insediabili, salvo diversa indicazione ad ogni "abitante insediabile" corrispondono mc. 100 di volume costruito.

TITOLO VII - AREE A DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

Art. 7.1 - Destinazioni d'uso ammesse in area agricola

1. Le aree agricole comprendono le parti del territorio libero o edificato per case sparse, complessi edilizi agricoli e annucleamenti, in cui è prevalente la funzione produttiva agricola, zootecnica, forestale e le funzioni ad esse complementari. Le aree di rispetto e vincolo di cui al successivo titolo VIII sono da considerarsi aree agricole ai fini delle destinazioni d'uso, fatti salvi i limiti all'edificazione e all'utilizzo stabiliti per ogni singola area.

2. Gli interventi nelle aree agricole sono regolati dalle norme del presente e successivi articoli, per quanto non espressamente previsto in essi valgono i disposti della L.R. n° 56/77, art. 25.

3. Nelle aree agricole sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

A1 - abitazioni agricole;

A2 - fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata:

A2.1 - costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali e interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, etc.);

A2.2 serre fisse;

A2.3 allevamenti aziendali;

A3 - costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo, ecc.);

A4 - pozzi e laghi per uso irriguo, canali irrigui e relative opere di presa e regimazione, costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, impianti di acquacoltura.

4. Le destinazioni d'uso compatibili con la funzione produttiva agricola sono inoltre: residenza extragricola permanente e saltuaria, commercio al minuto consistente in piccole attività al servizio del territorio rurale, bar, ristoranti, pensioni, attività agroturistiche, attività terziarie di servizio al territorio rurale ed attività per il tempo libero e lo svago che non comportino sostanziali modifiche allo stato naturale dei luoghi o richiamino un elevato numero di frequentatori. Per tutte queste destinazioni d'uso non saranno previste nuove costruzioni ma il riuso di edifici per i quali è ammessa la variazione di destinazione d'uso ai sensi del successivo art. 7.5. I fabbricati extragricoli esistenti sono sottoposti alle prescrizioni dello stesso art. 7.5.

5. Nelle aree agricole sono altresì ammessi edifici ed attrezzature per la erogazione di servizi pubblici sia puntuali che a rete.

Art. 7.2 - Soggetti titolari di permesso di costruire in area agricola

1. Per il conseguimento delle finalità del P.R.G. nelle zone agricole il permesso di costruire per gli interventi previsti può essere rilasciato soltanto a determinate categorie di soggetti a seconda del tipo di intervento richiesto ed alla sua rispondenza alle esigenze del territorio agricolo.

2. I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

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

3. Tutti gli altri permessi di costruire previsti dalle presenti norme sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Art. 7.3 - Documentazione richiesta per gli interventi

1. Nelle zone produttive agricole le risposdenze fra le finalità del P.R.G. per interventi di tipo A1, A2, A3, e le richieste di permesso di costruire, sono sottoposte a verifica attraverso opportuna documentazione fornita dal concessionario contenente:

- documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi di soggetti giuridici di cui all'articolo: "soggetti titolari di permesso di costruire";
- documentazione sul titolo di godimento e sulle forme di conduzione dell'azienda;
- elenchi e planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di P.R.G. e relativi indici utilizzati per i singoli mappali;
- estratto della cartografia del P.R.G. con la perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;
- planimetrie dello stato di fatto e di progetto della azienda e relativi indirizzi produttivi, dimensione degli appezzamenti e ripartizione colturale e infrastrutturale prevista con il riparto degli indici edilizi utilizzati;
- planimetrie e descrizione dei fabbricati esistenti e di progetti, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- analisi della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- relazione sull'attività dell'azienda, con l'indicazione delle produzioni, del patrimonio zootecnico, della produzione lorda vendibile, delle quote destinate all'auto consumo, ed inoltre con le indicazioni degli investimenti operati o programmati e delle previsioni di sviluppo conseguenti alle opere per cui si richiede la concessione.

2. Il permesso di costruire viene rilasciato dal Comune, sentita eventualmente la Commissione Agricola Comunale (L.R. 63/78) sulla base della verifica della economicità degli ordinamenti produttivi prescelti e della congruenza con essi degli investimenti immobiliari previsti nel rispetto delle indicazioni della programmazione sovracomunale, nonché delle disposizioni in materia di inquinamento della legge 10.05.1973 n° 319 e successive modificazioni.

3. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, le classi di coltura in atto e in progetto per la definizione degli indici urbanistico-edilizi, il vincolo del trasferimento di cubatura per gli appezzamenti asserviti e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

4. Gli interventi edilizi attinenti a costruzioni di tipologia non tradizionale richiesti dagli usi agricoli, quali capannoni per allevamento zootecnico, deposito attrezzi, lavorazioni, stoccaggio prodotti, etc., debbono rispettare le misure di salvaguardia estetico-ambientale contenute nell'articolo 129 del Regolamento Edilizio (capitolo "Norme sulle aree produttive industriali - artigianali - commerciali - agricole"). Le costruzioni con tipologia residenziale devono rispettare le misure contenute nello stesso articolo 129 del Regolamento Edilizio (capitolo "Norme di

tutela ambientale e di rispetto estetico nei nuclei residenziali rurali, nelle aree residenziali a capacità insediativa esaurita, di completamento, nuovo impianto e negli edifici residenziali isolati”). Gli elaborati allegati alla richiesta del titolo abilitativo edilizio devono documentare il rispetto di tali prescrizioni.

Art. 7.4 - Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola.

1. Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici previsti dalle presenti norme si intendono utilizzabili una sola volta.

2. Per gli interventi di tipo A1 (abitazioni agricole) gli indici di densità fondiaria sono applicabili cumulativamente sulla stessa superficie con gli altri interventi ammessi in zona agricola; gli indici relativi agli interventi di tipo A2.3 (allevamenti aziendali) non sono reciprocamente cumulabili.

3. Per gli interventi classificati di tipo A3 (costruzioni rurali specializzate dell'azienda singola o associata), gli indici di utilizzazione fondiaria non sono nè cumulabili reciprocamente nè con gli altri interventi ammissibili in area agricola.

4. Gli indici di densità fondiaria residenziale si intendono riferiti alle colture in atto o di progetto documentate in sede di richiesta di permesso di costruire. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire, senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore.

5. Le classi di colture in atto e di progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui all'art. 25, comma 7, L.R. 56/77, e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni di cui all'art. 69 L.R. 56/77, modifica di destinazione d'uso.

6. Per la residenza, per gli allevamenti e per gli edifici per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e impianti tecnologici è necessario trascrivere nei registri delle proprietà immobiliari il vincolo di inedificabilità su tutti i terreni utilizzati ai fini edificatori.

7. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

8. Le volumetrie ricavabili con l'applicazione degli indici urbanistici delle presenti norme, andranno considerate al lordo degli edifici esistenti nel fondo dell'azienda alla data di adozione delle presenti norme salvo il caso di demolizione senza ricostruzione degli edifici stessi.

9. Nel calcolo degli indici di edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui e posti nei Comuni contermini.

10. Per tutti gli interventi in aree agricole la Superficie minima (S.m.) deve essere goduta almeno per la metà in proprietà, la restante parte in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento.

11. Per la trasformazione del tipo di allevamento dovrà essere richiesto il permesso di costruire, in cui sia dimostrato il rispetto dei parametri edilizi-urbanistici del nuovo allevamento che si intende attivare.

12. Non è richiesta la verifica degli indici di cui ai successivi articoli, né l'apposizione del vincolo a "non aedificandi" per gli interventi seguenti:

- ristrutturazione ed ampliamento del 20% della superficie utile lorda residenziale esistente;
- ristrutturazione ed ampliamento del 20% della S.u.l., con un massimo di mq. 100, dei volumi produttivi agricoli esistenti;
- costruzione di pozzi, vasche e lagoni di accumulo per liquami.

Art. 7.5 - Destinazioni d'uso extragricole.

A) Residenza agricola e annessi colonici tradizionali

1. E' ammessa la variazione di destinazione d'uso in residenza extragricola, nei casi e con le limitazioni seguenti:

a) nei casi previsti dall'art. 25 decimo comma della legge regionale 56/77 e successive modificazioni: e cioè nei casi di morte, di invalidità e di cessazione, da parte del proprietario, per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12.10.1978 n° 63 e s.m.i., previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi. Non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del proprietario, suoi eredi o familiari, i quali non hanno l'obbligo di richiedere alcun permesso di costruire.

b) nei casi in cui appartenendo l'edificio ad una azienda agricola attiva, la richiesta di variazione di destinazione d'uso sia conseguente alla presentazione di una dichiarazione in cui si dimostri che il volume non è più necessario alle esigenze produttive dell'azienda, la quale condizione deve essere accertata dalla Commissione comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12.10.78 n° 63 e successive modifiche; ciò comporta l'asservimento alla non edificabilità a scopo abitativo dei terreni della azienda per una superficie computata sulla base degli indici previsti per la residenza agricola dalla presente normativa;

c) per i volumi in abbandono e non più necessari alla conduzione dei fondi, che presentino caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con la residenza e con esclusione di volumi incongrui quali bassi fabbricati, garages, costruzioni precarie e stalle specialistiche prefabbricate.

Per i volumi rurali non residenziali la variazione di destinazione d'uso a residenza extragricola è ammessa a discrezione del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficio Tecnico Comunale, e previo pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione, nei casi in cui l'edificio sia facilmente collegabile alla viabilità veicolare, acquedotto, energia elettrica senza oneri per l'Ente pubblico, possa essere dotato di un idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue, e comunque non comporti per il Comune un maggiore carico urbanizzativo ed un allargamento dei servizi pubblici. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di un atto di impegno del richiedente o di una convenzione tra il Comune ed il richiedente dalla quale risulti che il Comune non è tenuto a fornire al fabbricato alcuna dotazione di opere di urbanizzazione e prestazione di servizi pubblici.

2. Gli interventi di recupero potranno usufruire di un incremento pari al 20% del volume residenziale esistente da effettuarsi prioritariamente su annessi colonici posti in aderenza, mq. 25 di superficie utile lorda sono comunque ammessi; deve essere rispettata l'altezza massima di ml. 8,00. Gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto delle tipologie, forme aggregative e materiali tradizionali propri della destinazione agricola locale, secondo le prescrizioni dettate agli articoli 4.3 (comma 19 e 20) e 4.7 e le specificazioni contenute ~~nel~~ **nell'articolo 129 del regolamento edilizio comunale (capitolo "Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico nei nuclei residenziali rurali, nelle aree residenziali a capacità insediativa esaurita, di completamento, nuovo impianto e negli edifici residenziali isolati")**.

B) Volumi agricoli specialistici

3. La trasformazione di destinazione d'uso dei volumi agricoli specialistici quali fabbricati per allevamento e deposito, non riconducibili per tipologia o per ingombro ad usi residenziali, è consentita qualora avvenga nell'ambito delle attività produttive agricole e di servizio all'agricoltura.

4. Il riuso deve comunque riguardare solo i fabbricati abbandonati o non più necessari, come tali dimostratamente accertati e dichiarati dalla Commissione Comunale per l'agricoltura, e con vincolo di non edificabilità di altre analoghe strutture per una superficie utile pari a quella trasformata.

C) Volumi a destinazione d'uso extragricola per la quale non si prescrive il trasferimento.

5. Le variazioni di destinazione d'uso saranno ammesse solo all'interno delle destinazioni d'uso compatibili con la zona produttiva agricola.

6. Le residenze extra-agricole esistenti possono subire ampliamenti un tantum del 20% della volumetria residenziale esistente purchè non siano sottoposte ad interventi conservativi di restauro o risanamento, mq. 25 di superficie utile lorda sono comunque ammessi; deve essere rispettata l'altezza massima di ml. 8,00.

7. Per i rimanenti fabbricati a destinazione non residenziale è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento massimo del 20% del volume esistente e altezza di ml. 8,00.

8. PP10) Prescrizione puntuale n. 10: relativamente al fabbricato residenziale extragricolo con annessi accessori, posto nei pressi della S.S. 28 al confine con il Comune di Bagnasco e individuato in cartografia con la sigla "PP10" (censito a Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 54), è ammessa la demolizione e ricostruzione con diverso assetto planivolumetrico della porzione posta verso il fiume Tanaro e l'ampliamento di volume contenuto entro il 20% di quello esistente alla data di approvazione della Variante parziale n. 9, con destinazione a residenza e relativi accessori, nel rispetto dell'altezza massima di ml. 8,00. L'intervento deve rispettare le norme dell'articolo 8.11 riguardanti le classi di pericolosità geomorfologica individuate sulla cartografia di PRG per l'edificio interessato.

Art. 7.6 - Costruzione di abitazioni agricole (A1)

1. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni agricole non possono superare i limiti stabiliti dall'art. 25 comma 12° della Legge Regionale n° 56/77 e successive modificazioni:

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

In ogni caso la cubatura per la residenza al servizio dell'azienda non deve nel complesso superare un volume di mc. 900, da edificare in un'unica soluzione architettonica.

2. Il volume edificabile per le residenze rurali è computato al netto dei terreni incolti ed abbondanti e al lordo degli edifici esistenti con uguale destinazione.

3. Sono inoltre prescritti i rispetti delle distanze e altezze max:

- altezza massima dell'edificio = ml. 8,00;
- distanza minima dai confini di proprietà = ml. 5,00;
- distanza minima da altri edifici = ml. 10,00.

4. Sulle abitazioni agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G., e non sottoposte a risanamento conservativo, è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento "una tantum" del 20% del volume residenziale esistente, da effettuarsi prioritariamente su annessi colonici posti in aderenza, anche se eccedono le densità fondiaria di cui ai commi precedenti; altezza massima ml. 8,00.

5. L'applicazione degli indici di cui al primo comma esclude la possibilità di successivi ampliamenti "una tantum".

6. I terreni che formano la superficie minima dell'azienda devono essere goduti almeno per la metà in proprietà, la restante parte in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento.

Art. 7.7 - Costruzione di fabbricati di servizio (A2.1)

1. Per interventi riguardanti fabbricati di servizio alla azienda agricola, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- superficie minima aziendale $S_m = 10.000$ mq.;
- superficie utile lorda = 100 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza della azienda agricola nel rapporto di 30 mq. per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata, eccedente la S_m .
- distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml.;
- distanza minima da edifici residenziali = 10,00 ml.;
- altezza massima = ml. 7,50;

2. Sui fabbricati esistenti è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento del 20%, anche se eccede il valore di superficie utile consentito.

3. Fabbricati di servizio realizzati come al seguente comma, di dimensioni non eccedenti mq. 35 di S.u.l. e altezza ml. 3 misurata alla gronda, possono essere realizzati in appezzamenti coltivati ad uso familiare, di superficie non inferiore a mq. 1000, anche da soggetti non agricoltori.

4. I fabbricati di servizio dovranno essere realizzati **nel rispetto delle misure di salvaguardia estetico-ambientale contenute nell'articolo 129 del Regolamento Edilizio**. ~~con materiali tradizionali (legno, pietra, muratura intonacata, laterizio faccia a vista), dovranno avere falde inclinate con pendenza massima del 35%. Il manto di copertura potrà essere in coppi o in tegole similecoppo, non è ammesso l'impiego di lamiera o altro tipo di materiale. I serramenti dovranno essere in legno o in ferro, le grondaie potranno essere in rame o in lamiera preverniciata e dovranno avere forma curva.~~

5. PP11) Prescrizione puntuale n. 11: Il fabbricato di servizio esistente individuato con la sigla "PP11" in Via Nazionale, censito al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 622, può essere ampliato fino al raggiungimento di una superficie utile lorda di mq. 50 comprensiva dell'esistente. Trattandosi di un fabbricato posto all'interno della fascia di rispetto della previsione di variante alla Strada Statale n. 28, ancorché consistente in un vincolo urbanistico ormai decaduto e non reiterato (alla data di approvazione della Variante parziale n. 9 al PRGC), l'ampliamento consentito non costituisce titolo per la determinazione dell'indennità in caso di futura imposizione di vincolo espropriativo per la realizzazione della strada.

Art. 7.8 - Costruzione di serre fisse (A2.2)

1. Per interventi riguardanti fabbricati adibiti a serre fisse sono prescritti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- distanza minima dai confini di proprietà = ml. 5,00;
- altezza massima = ml. 3,00;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,5 mq/mq..

Art. 7.9 - Definizione di allevamento aziendale

1. Sono considerati allevamenti aziendali gli allevamenti di bestiame relativamente ai quali sia dimostrata la disponibilità di superficie agricola utilizzata in misura non inferiore ad un ettaro per quaranta quintali di peso vivo di bestiame adulto allevabile; inoltre almeno un terzo delle unità foraggiere consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possano essere prodotte in azienda su terreni in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento; lo smaltimento del letame e liquame avvenga integralmente in azienda.

2. Sono considerati allevamenti di tipo industriale quelli che superano i valori di cui al precedente comma; tali allevamenti non sono attualmente consentiti; il loro eventuale insediamento sarà possibile solo a seguito di specifica variante al P.R.G. che ne definisca dimensioni, modalità di esercizio, smaltimento dei liquami, prevenzione dall'inquinamento.

3. La verifica dei valori di cui al primo comma dovrà essere prodotta in sede di presentazione della richiesta di permesso di costruire.

Art. 7.10 - Coefficiente di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in capi adulti.

1. La conversione in capi adulti (Unità Bestiame Adulto) viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3.500 unità foraggere di 1650 Kcal.

2. Per ciascuna specie e categoria i coefficienti di conversione sono i seguenti; gli stessi sono modificabili con deliberazione di Consiglio Comunale su indicazione della Commissione comunale per l'agricoltura o del Piano Agricolo Zonale.

Vacche	1,00
Vitelli scolastrati	0,10
Vitelli (fino a 6 mesi)	0,25
Vitelli (6-12 mesi)	0,35
Vitelli con più di 1 anno	
- macello	0,70
- allevamento	0,60
Vitelli con più di 2 anni	
- macello	0,90
- allevamento	0,75
Tori e torelli	0,700
Verri	0,400
Scrofe	0,500
Lattonzoli	0,027
Magroni	0,200
Suini da ingrasso	0,300
Ovini	0,100
Caprini	0,100
Equini	0,750
Polli da carne	0,007
Galline ovaiole	0,017
Altri volatili e conigli	0,030

Art. 7.11 - Costruzioni di fabbricati per allevamenti zootecnici di tipo aziendale (A2.3)

1. Gli allevamenti zootecnici di tipo aziendale devono sottostare alle verifiche previste all'articolo 7.9, primo comma, relative alla consistenza in funzione della superficie agricola, del grado di autoapprovvigionamento, della capacità di spandimento dei rifiuti prodotti.

2. Per gli allevamenti con carico di U.B.A. non superiore a 10 è richiesta esclusivamente una superficie agricola utilizzata minima di 1 ettaro.

3. La costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici è regolata dai seguenti parametri edilizi-urbanistici, con riferimento al coefficiente di conversione in U.B.A. di cui all'art. 7.10.

a) Allevamenti bovini

Superficie utile lorda massima per strutture di ricovero e di stabulazione:

- allevamenti da latte: da mq. 6/U.B.A. a mq. 14/U.B.A. a seconda del tipo di stabulazione previsto;
- allevamenti da carne: da mq. 3/U.B.A. a mq. 8/U.B.A. a seconda del tipo di stabulazione previsto.

Le strutture di ricovero e stabulazione comprendono le corsie di foraggiamento e di servizio, sono esclusi gli spazi accessori (fienile, deposito, ecc).

b) Allevamenti suini

Superficie utile lorda massima:

- allevamenti a ciclo chiuso: mq. 6/U.B.A.;
- allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli: mq. 7/ U.B.A.
- allevamenti con solo ingrasso: mq. 5,5/ U.B.A.

c) Allevamenti equini

Superficie utile lorda massima: mq. 10/U.B.A.;

d) Allevamenti ovini-caprini

Superficie utile lorda massima, comprensiva di ricovero, stabulazione e alimentazione: mq. 20/U.B.A. (mq. 2/capo adulto)

e) Allevamenti avicunicoli

Superficie minima aziendale: mq. 10.000.

Superficie utile lorda massima, comprensiva dei soli locali di ricovero:

- polli da carne: mq. 28/U.B.A. (mq. 0,20/capo);
- avicoli a terra: mq. 15/U.B.A. (mq. 0,25/capo);
- avicoli in batteria: mq. 9/U.B.A. (mq. 0,15/capo);
- anatre, oche: mq. 8,50/U.B.A. (mq. 0,25/capo);
- conigli in batteria: mq. 1,70/U.B.A. (mq. 0,05/capo).

f) Altri allevamenti di zootecnia minore

Superficie minima aziendale: mq. 10.000.

Superficie utile lorda massima: mq. 100 per ettaro di superficie agricola utilizzata.

4. La costruzione dei fabbricati per qualsiasi tipo di allevamento deve inoltre sottostare alle seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura: 50% del lotto;
- altezza massima: mt. 7,50;
- distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5,00;
- distanza minima dalle strade: come da art. 2.5;
- distanza minima dalla residenza del conduttore: mt. 20;
- distanza minima da altri edifici residenziali: mt. 100 per allevamenti di suini, mt. 50 per gli altri allevamenti;
- in caso di assenso dei terzi interessati tali distanze possono essere ridotte alla metà;
- distanza minima da aree residenziali (centro abitato): mt. 200 per allevamenti di suini, mt. 100 per gli altri allevamenti.

5. Le distanze minime tra fabbricati per allevamenti e residenze valgono reciprocamente, sia nel caso di impianto di un nuovo allevamento rispetto a residenze esistenti che in quello di realizzazione di una nuova abitazione rispetto ad allevamenti esistenti.

6. Sono fatte salve le distanze minime tra allevamenti e residenze, esistenti alla data di adozione del P.R.G.. L'ampliamento del 20% degli allevamenti esistenti, fino ad un massimo di mq. 100 di S.u.l., potrà avvenire in deroga agli indici di edificazione e alle distanze sopra stabilite purchè realizzato sul lato opposto rispetto alle residenze da salvaguardare.

7. Il rilascio di permessi di costruire per allevamenti di suini sarà subordinato all'approvazione, da parte del Comune e dell'Ente competente, di uno studio di compatibilità igienico-ambientale da allegare alla richiesta di permesso di costruire.

8. Per ogni tipo di allevamento il Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, potrà richiedere uno studio eseguito da un tecnico abilitato che dimostri l'idoneità del terreno interessato allo spandimento del liquame, con l'indicazione della natura geopedologica, delle relative colonne stratigrafiche e delle possibili influenze sulla falda.

9. I valori unitari di superficie utile lorda massima elencati al comma 3°, in relazione al tipo di allevamento, possono essere modificati per adeguarli a quelli richiesti da norme e leggi di settore emanate da enti pubblici (Regione, Stato, Comunità Europea), al fine di ottenere la concessione di forme di finanziamento agevolato.

Art. 7.12 - Costruzioni per impianti produttivi e attrezzature tecniche (A3)

1. Sono ammessi in zona agricola interventi riguardanti impianti produttivi ed attrezzature tecniche per l'agricoltura di aziende singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. Per tali interventi valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici.

- lotto minimo = 5.000 mq.;

- $U_f = 0,4$ mq./mq.

- distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 ml.;

- distanza minima da edifici residenziali in proprietà di terzi: 20,00 ml.;

- parcheggi di pertinenza degli edifici = 10% di S.u.l.;

- altezza massima = 7,50 ml.

Insedimenti diversi da quelli sopracitati dovranno essere individuati con variante al P.R.G. in apposite aree perimetrate, normate e con specifica destinazione d'uso.

2. Sui fabbricati esistenti è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento del 20%, anche se eccede l'indice di utilizzazione fondiaria.

3. Il rilascio di permessi di costruire per tali costruzioni potrà essere subordinato all'approvazione da parte del Comune e dell'Ente competente, di uno studio di compatibilità igienico-ambientale da allegare alla richiesta di permesso di costruire.

4. Gli impianti di acquacoltura sono regolati dalle norme del presente articolo.

Art. 7.13 - Costruzione di vasche e lagoni (A4)

1. Esse devono essere idoneamente impermeabilizzate e recintate e distare da abitazioni esistenti almeno 100,00 ml., il rilascio della autorizzazione è subordinato alla certificazione preventiva rilasciata dalle autorità sanitarie competenti. Per tali interventi occorre inoltre tenere conto per le aree soggette a vincolo idrogeologico della normativa indicata dalla L.R. n° 45 del 9.8.1989.

2. La realizzazione di tali interventi è comunque subordinata all'assolvimento degli adempimenti di cui alla L.R. 4.6.1991 n° 23.

Art. 7.14 - Deroghe ammesse in presenza di Piano di Sviluppo Aziendale

1. In presenza di Piano di Sviluppo Aziendale redatto ai sensi dell'art. 4 della L.R. 22.2.77 n° 15 ed approvato ai sensi dell'art. 23 della medesima L.R. possono essere derogate le superfici minime di intervento e gli indici di densità e di utilizzazione fondiaria previsti dalle presenti norme per gli interventi edificatori.

2. Tali deroghe devono comunque essere contenute entro indici e parametri stabiliti da leggi di settore e dall'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.

TITOLO VIII - RISPETTI E VINCOLI

Art. 8.1 - Rispetto alla viabilità

1. Le fasce di rispetto alla viabilità, relative a strade esistenti e in progetto, definiscono la distanza minima da osservarsi nella edificazione: in esse non è ammessa la costruzione di nuovi edifici e quelli esistenti se demoliti non possono essere ricostruiti; possono tuttavia essere utilizzate per il computo degli indici di edificabilità.

2. Le dimensioni delle fasce di rispetto alla viabilità sono definite all'art. 2.5, in relazione alla classificazione delle strade e alla delimitazione dei centri abitati.

3. Ogni costruzione e trasformazione del suolo all'interno di tali fasce deve rispettare le prescrizioni del Codice della strada (Decreto Legislativo 30.4.1992 n° 285 e s.m.i.; Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e s.m.i.).

4. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; gli ampliamenti di fabbricati esistenti, se consentiti dalle norme di zona, dovranno avvenire nel rispetto delle distanze minime fissate dall'art. 2.5 oppure in elevazione o sul lato opposto dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

5. In tali fasce di rispetto sono consentiti, fatto salvo il parere dell'autorità competente, impianti ed infrastrutture per il trasporto dell'energia, attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi, impianti per la distribuzione di carburante, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e coltivazioni agricole che non limitino la visibilità negli incroci, punti di vendita stagionali che non richiedano attrezzature permanenti e non limitino la circolazione e la visibilità.

6. Gli ingressi carrabili devono avere una piazzola di sosta di almeno ml. 4,00 di profondità, fatta salva una maggiore dimensione se richiesta dall'Ente competente.

7. L'apertura di nuovi accessi su strade comunali, provinciali o statali può essere concessa solo a seguito dell'autorizzazione rilasciata dall'Ente interessato.

8. Le fasce di rispetto alla viabilità, per una profondità di mt. 5 dal confine stradale esistente o di progetto, sono preordinate all'esproprio per la realizzazione o il miglioramento funzionale delle infrastrutture.

9. 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 uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purché non in contrasto con la legge 29 giugno 1939, n° 1497 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale. La ricostruzione deve rispettare le distanze dalle strade pubbliche fissate dalle presenti norme.

Art. 8.2 - Rispetto cimiteriale

1. Le zone di rispetto ai cimiteri devono avere una profondità di ml. 150,00 su tutti i lati, indipendentemente da diverse rappresentazioni cartografiche. Sono fatte salve eventuali minori profondità regolarmente autorizzate dall'autorità pro-tempore competente.

2. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici, anche attrezzati, e colture arboree industriali.

Art. 8.3 - Rispetto alle sorgenti e opere acquedottistiche

1. Per le opere di captazione d'acqua (pozzi e sorgenti) degli acquedotti pubblici o di uso pubblico ai sensi del D. legs. 11 maggio 1999 n° 152, modificato ed integrato dal D. legs. 18 agosto 2000 n° 258, è stabilita un'area di salvaguardia suddivisa in zona di tutela assoluta e zona di rispetto:

- la zona di tutela assoluta è di 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;

- la zona di rispetto ha un'estensione di 200 m di raggio rispetto al punto di captazione o derivazione.

2. Nella zona di rispetto è vietato ogni utilizzo del suolo che possa interferire con l'acquifero, in particolare le attività, destinazioni e insediamenti compresi nel 5° comma, art. 21 del D. legs. 11 maggio 1999 n° 152, modificato ed integrato dal D. legs. 18 agosto 2000 n° 258.

3. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma precedente, preesistenti, ove possibile, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le strutture ed attività comprese nel 6° comma del citato art. 21 sono disciplinate dalla Regione.

4. Per la gestione delle aree di salvaguardia si applicano le disposizioni dell'art. 13 della legge 5 gennaio 1994, n° 36, e le disposizioni dell'art. 24 della stessa legge, anche per quanto riguarda eventuali indennizzi per le attività preesistenti.

5. Negli eventuali lotti edificabili compresi nella fascia di rispetto dei 200 metri dal punto di captazione, l'edificazione è subordinata al rispetto dei limiti e prescrizioni stabiliti dalle normative regionali di settore.

6. All'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda possono essere individuate zone di protezione ed essere adottate in esse misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agro-forestali e zootecnici.

7. L'ampliamento della zona di tutela assoluta, la riduzione della zona di rispetto e l'istituzione della zona di protezione, da attuarsi con i criteri e le procedure stabilite dalle normative regionali, possono essere stabilite con atti autonomi, a cui viene automaticamente adeguato il P.R.G..

Art. 8.4 - Rispetto agli impianti di depurazione e alle discariche

1. Gli impianti pubblici di depurazione e le discariche di rifiuti solidi determinano una fascia di rispetto di ml. 100,00. La profondità della fascia di rispetto da discariche di materiali inerti a cui consegua il risanamento del sito, viene definita in sede di autorizzazione all'esercizio delle stesse.

2. L'area deve essere piantumata secondo le indicazioni del Comune e non è consentita l'edificazione di nuovi volumi, se non quelli necessari agli impianti stessi.

3. Gli impianti pubblici di depurazione consistenti in vasche settiche di tipo Imhoff, per insediamenti civili di consistenza inferiore a 50 vani o a 5.000 metri cubi, determinano una fascia di rispetto di ml. 10,00.

Art. 8.5 - Rispetto alle condotte idriche e collettori fognari principali.

1. Le nuove costruzioni, ivi comprese le opere di fondazione, dovranno rispettare una distanza minima di ml. 3,00 dall'asse delle condotte e dai collettori principali, ove questi non corrono entro le sedi viarie esistenti o previste.

Art. 8.6 - Rispetto alle linee elettriche.

1. La costruzione di manufatti e la piantumazione di alberi di alto fusto devono rispettare le distanze dai conduttori e funi di guardia delle linee elettriche fissate dal D.M. 21.3.1988 e D.P.C.M. 23.4.1992.

2. In particolare i nuovi fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati devono adottare le seguenti distanze, da qualunque condotta di linee elettriche aeree e dalle parti in tensione di cabine e sottostazioni elettriche:

a) linea a 132 KV: ≥ 10 m.;

b) linee a 220 KV: ≥ 18 m.;

c) linee a 380 KV: ≥ 28 m.;

d) per linee a tensione nominale compresa tra 132 e 380 KV la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate;

e) per linee a tensione inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16.1.1991.

3. La linea elettrica a 66 KV, di proprietà dell'Ente F.F.S.S., che attraversa il territorio comunale determina una fascia di rispetto inedificabile di ml. 8,5 per parte, dall'asse della linea.

Art. 8.7 - Rispetto alla ferrovia

1. Il rispetto alla ferrovia agisce per una fascia di ml. 30 dal limite della più vicina rotaia o di ml. 10 dal confine dell'area ferroviaria, se maggiore di detta fascia; sono fatte salve distanze minori autorizzate dall'Ente F.F.S.S.

2. Nelle fasce di rispetto delle ferrovie, fermi restando i divieti e le eccezioni previsti dal D.P.R. 11 luglio 1980, n° 753, non sono ammesse nuove costruzioni, fatte salve le deroghe concesse dall'Ente F.F.S.S.

Art. 8.8 – Rispetto ai metanodotti

1. La condotta principale di adduzione del metano alla cabina di decompressione determina una fascia di rispetto inedificabile di ml. 12,5 per parte. Le condotte secondarie di distribuzione determinano una fascia di rispetto di ml. 2,00 per parte.

Art. 8.9 - Rispetto all'abitato ed alle aree di valore ambientale

1. In tali aree è vietata la nuova edificazione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

2. Sui volumi esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamenti "una-tantum" non superiori al 20%, se ammessi dalla normativa di zona agricola, del volume residenziale esistente, da effettuarsi prioritariamente su annessi colonici posti in aderenza, mq. 25 di S.u.l. sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.

3. I fabbricati di servizio in materiali tradizionali (legno, pietra, mattoni) e copertura a falde inclinate in laterizio, di dimensioni non eccedenti i mq. 25 di superficie coperta e ml. 3,00 di altezza, possono essere concessi in appezzamenti coltivati ad uso familiare di superficie non inferiore a mq. 1.000, a discrezione del Comune e in relazione all'esigenza di tutela delle aree di valore ambientale.

4. L'area di rispetto all'abitato compresa all'interno del perimetro dell'area a prevalente destinazione d'uso residenziale di nuovo impianto (Comparto A), corrispondente alla fascia di rispetto del metanodotto e parte dei mappali ad essa adiacenti, è da considerarsi inedificabile e non utilizzabile al fine della determinazione dell'indice di edificabilità; inoltre in essa non è ammessa la costruzione dei fabbricati di servizio di cui al precedente terzo comma, fatte salve eventuali deroghe concesse dall'Ente gestore del metanodotto.

Nella suddetta fascia di rispetto possono essere realizzate opere di urbanizzazione funzionali all'organizzazione del Comparto A, purché compatibili con la tutela dell'infrastruttura del metanodotto; in tal caso l'area della fascia di rispetto, o parte di essa, occupata dalle opere di urbanizzazione è da considerarsi a tutti gli effetti facente parte del Comparto A e la stessa potrà essere acquisita anche mediante ricorso alla procedura espropriativa.

L'area di rispetto all'abitato compresa all'interno del perimetro dell'area a prevalente destinazione d'uso residenziale di nuovo impianto (Comparto A), censita a Catasto Terreni al foglio 4 particella 740, è da considerarsi inedificabile e non utilizzabile al fine della definizione del volume edificabile nello stesso Comparto. In tale area potranno essere realizzate opere di urbanizzazione funzionali all'organizzazione del Comparto previa variante allo strumento urbanistico generale o secondo le procedure degli articoli 10 e 19 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.

5. PP8) Prescrizione Puntuale: Sul fabbricato esistente è ammesso il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziale della superficie esistente e comunque non superiore a mq 200 con apporto di cubatura di mc 500 nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- titolo abilitativo edilizio oneroso, il cui rilascio è subordinato alla contestuale realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione afferenti l'insediamento (acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica, rete gas, sistemazione strada), opere le cui spese di realizzazione, non scomputabili, sono interamente a carico della proprietà.

Art. 8.10 - Beni storici, artistici, culturali, ambientali.

1. Il Piano regolatore individua i seguenti beni storici, artistici, culturali, ambientali:

a) aree del Centro Storico, sottoposte alle norme dell'art. 4.1 e 4.2.

b) edifici di valore storico-artistico

Tali edifici (individuati in cartografia) e le relative aree di pertinenza sono sottoposti a interventi di restauro conservativo, subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali, ove non sussistano vincoli che richiedono l'autorizzazione ai sensi del D.Leg. 29/10/1999, n. 490 (già leggi 1.6.1939 n° 1089 e 26-6-1939 n° 1497).

c) edifici di valore ambientale

Tali edifici (individuati in cartografia) e le relative aree di pertinenza sono assoggettati a interventi di risanamento conservativo.

d) zone di particolare interesse ambientale

Ai sensi del D.Leg. 29/10/1999, n. 490 (già legge 8 agosto 1985, n° 431) le zone di particolare interesse ambientale sono:

- i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- i terreni coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

Gli interventi in tali zone sono regolati dal D.Leg. 29/10/1999, n. 490 (già legge 8 agosto 1985, n° 431) e dalla L.R. 3 aprile 1989, n° 20, modificata con la L.R. 1996, n° 23.

2. Il complesso del Castello costituisce zona di particolare interesse ambientale sottoposta agli interventi di cui al precedente punto b); inoltre determina un'area di rispetto individuata in cartografia e regolata dalle prescrizioni dell'art. 8.9.

Art. 8.11 - Vincoli geologici e rispetto alle zone d'acqua

1. Il territorio comunale soggetto a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n° 3267, è individuato in cartografia alla Tavola n.2/REV.

2. Gli interventi da eseguire nei terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici devono sottostare alle norme della L.R. 9 agosto 1989, n° 45.

3. Ogni intervento edilizio e urbanistico su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle tavole di progetto e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., è sottoposto ai limiti e vincoli della “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica”, alle prescrizioni dell'allegato A della Relazione Geologico-Tecnica, e alle seguenti prescrizioni relative alle classi di idoneità d'uso.

4. Per gli edifici legalmente esistenti non individuati cartograficamente e riconosciuti come tali secondo la procedura di correzione di errori materiali prevista dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi gli interventi previsti nella classe in cui ricadono, fatte salve le eventuali limitazioni di carattere urbanistico dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.

CLASSE I

1. Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.

2. In tali zone sono consentiti senza limitazione tutti gli interventi sia pubblici che privati, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988 n° 47 e della Circolare P.G.R. 11/PRE del 18.05.90.

CLASSE II

1. Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica.

2. In tali zone sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica sviluppata in ottemperanza del D.M. 11-3-1988 n° 47, e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

CLASSE III

1. Porzioni di versante di norma non edificate, decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1) manutenzione ordinaria;
 - b2) manutenzione straordinaria
 - b3) restauro e risanamento conservativo;
 - b4) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una tantum” (max 20%) del volume esistente per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti (che non comportino nuove unità immobiliari residenziali autonome), dotazione di volumi pertinenziali, escludendo ai piani terra, nelle zone allagate e allagabili visualizzate sulla tav. A4, la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri che possa significativamente aumentare il rischio di vulnerabilità;

2. La fattibilità degli interventi dovrà essere attentamente verificata ed accertata a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei criteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11.03.1988.

3. I cambi di destinazione d’uso dei volumi esistenti possono avvenire per interventi non altrimenti localizzabili e comunque a seguito di adeguate indagini puntuali finalizzate a dettagliare le reali condizioni di pericolosità e ad individuare eventuali opere di riassetto che inducano ad una reale minimizzazione e/o eliminazione del rischio.

4. Sono consentiti interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, secondo quanto previsto all’art. 31 della L.R. 56/77.

5. Sono ammesse le pratiche colturali e forestali (ivi comprese le piste forestali) purchè realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

6. Le attività estrattive dovranno essere regolarmente autorizzate in ottemperanza alle norme di legge vigenti in materia.

CLASSE IIIa

1. Porzioni di territorio non edificate ed inedificabili caratterizzate da pericolosità elevata, nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti non altrimenti individuati in cartografia sono ammessi i seguenti interventi:
 - b1) la manutenzione ordinaria;
 - b2) la manutenzione straordinaria;

2. In tali ambiti sono inoltre da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o “a ritocchino”).

3. Sono consentiti interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, secondo quanto previsto all’art. 31 della L.R. 56/77.

4. Sono ammesse le pratiche colturali e forestali (ivi comprese le piste forestali) purchè realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

5. Le attività estrattive dovranno essere regolarmente autorizzate in ottemperanza alle norme di legge vigenti in materia.

CLASSE IIIb

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

2. Nuove opere o nuove costruzioni, semprechè ammesse dal P.R.G., saranno consentite solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto individuati dal Comune o dagli altri organismi sovracomunali competenti, e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Tali interventi di riassetto possono essere presentati e realizzati dai privati, purché sottoposti all'approvazione e al controllo sull'esecuzione da parte del Comune o degli altri organismi competenti.

3. Prima di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, ad intervento di riassetto concluso e completo di collaudo e di certificato di regolare esecuzione, l'amministrazione comunale dovrà acquisire dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

4. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo le seguenti trasformazioni, semprechè ammesse dalle norme di zona, che non aumentino il carico antropico:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1 - manutenzione ordinaria;
 - b2 - manutenzione straordinaria;
 - b3 - restauro e risanamento conservativo;
 - b4 - ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" del 20% del volume esistente, per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione di volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra (nelle zone allagate o allagabili visualizzate sulla tavola A4) la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;
- c) in tali ambiti sono inoltre da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o "a ritocchino").

5. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

6. Nell'area a servizi pubblici "Parco dei Gurei", compresa tra il Centro Storico e il fiume Tanaro, lungo l'argine realizzato a difesa dell'abitato è vietata l'edificazione per una fascia di rispetto di profondità non inferiore a m. 5,00 dalla stessa opera di difesa

7. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

CLASSE IIIc

1. Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 9 luglio 1908, n° 445.

2. In queste aree sono ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo. Sono da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o "a ritocchino").

3. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77

4. I Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere redatti tenendo conto delle necessità di intervento in tali aree.

ZONE D'ACQUA

1. Per i corsi d'acqua principali e per quelli del reticolo idrografico minore, laddove individuati graficamente nella Carta Geoidrologica (Tavola A2), sono ammessi gli interventi propri della classe in cui sono inseriti secondo la seguente distinzione:

- aree inondabili a rischio elevato caratterizzate da elevato trasporto solido e con intensi fenomeni di erosione (ricomprese nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica in classe IIIa);
- aree inondabili a rischio medio, da acque a media energia, con trasporto solido limitato e con assenza di fenomeni di erosione (ricomprese in classe III);
- aree interessate da allagamenti modesti (altezze inferiori a 0,50 m) o settori più esterni delle aree allagate dal corso d'acqua principale (ricomprese in classe II);
- reticolo idrografico minore: per il reticolo idrografico minore, laddove individuato cartograficamente, si conferma una fascia minima di 15 mt. non utilizzabile ai fini urbanistici (fatto salvo quanto già indicato all'art. 31 L.R. 56/77).

2. In ogni caso per tutti i corsi d'acqua esistenti sul territorio comunale, in aggiunta alle limitazioni imposte dalle classi di rischio visualizzate sulla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica", è comunque vietata ogni nuova edificazione per una fascia di rispetto di profondità pari a:

a) mt. 15 per fiumi torrenti e canali nel territorio compreso nella Comunità Montana.

3. Tali fasce di rispetto sono misurate dal ciglio superiore dell'argine risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento, o comunque nel caso di abbandono dell'alveo dal limite del demanio, o in caso di canali privati dal limite della fascia direttamente asservita.

4. In tali fasce di rispetto sono ammesse le utilizzazioni di cui al 3° comma dello stesso art. 29 e quelle di cui all'art. 31 della L.R. 56/77.

5. Gli interventi relativi ai corsi d'acqua dovranno essere conformi ai seguenti principi:

- ⇒ La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolo 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 lunghezza 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.

RELAZIONE GEOLOGICA PER GLI INTERVENTI NELLE VARIE CLASSI

1. Per quanto concerne gli interventi ricadenti nella classe I la documentazione dovrà essere predisposta in ottemperanza delle norme di legge vigenti ed in particolare del D.M. 11/03/88 n° 47.

2. Per gli interventi ricadenti nelle classi II e III, in allegato alla richiesta di permesso di costruire o del progetto esecutivo, dovranno essere prodotti gli elaborati relativi alla fattibilità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 11/03/1988 n° 47 e in particolare dovranno ottemperare alle seguenti indicazioni:

- a) planimetria di dettaglio dell'area di intervento estesa ad un intorno significativo, in scala 1:500 o 1:1.000, con curve di livello;
- b) inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi;
- c) indagini geotecniche che consentano di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni la scelta di adeguate tipologie di fondazione, tali indagini devono essere articolate come segue:
 - raccolta dei dati esistenti: copia degli stessi, cartografia con l'ubicazione dei punti d'indagine, precisazione della fonte di provenienza;
 - piano delle indagini che giustifichi le scelte delle metodologie e della distribuzione dei punti di indagine e attraverso il quale vengano motivatamente individuate le indagini da svolgere. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche meccaniche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere a progetto;
 - elaborati originali relativi a prove in sito e in laboratorio, descrizione dei metodi d'indagine, cartografia con ubicazione dei punti di sondaggio, prelievi, prove, ecc.;
 - relazione illustrativa e conclusioni;
- d) evidenziazione degli elementi a carattere geologico, geomorfologico, geotecnico che possono condizionare la risposta sismica locale;
- e) per interventi su pendio, valutazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto prescritto dal D.M. 11/03/88 n° 47;
- f) progetto di massima di eventuali interventi di bonifica, di sistemazione, di consolidamento, ecc.; stima dei tempi, dei costi e piano di realizzazione;
- g) per quanto riguarda gli interventi ricadenti lungo i corsi d'acqua dovranno essere considerate le caratteristiche idrologiche e idrauliche dell'asta fluviale o torrentizia, le strutture dovranno essere progettate tenendo conto della tendenza evolutiva del corso d'acqua.

3. Gli elaborati e le indagini devono essere firmati, ciascuno per le proprie competenze, da esperti in materia geologica, geotecnica e geotecnico - strutturale (interazione struttura - terreno).

TABELLA "A" – Interventi sottoposti a Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in attuazione dell'Allegato "A" della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016 e s.m.i.

n°	VARIANTE PARZIALE n. 9	
	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	Note
1	4 RES) Incremento di volume in area residenziale a capacità insediativa esaurita	
2	5 RES) Intervento di parziale demolizione e ricostruzione con incremento di volume residenziale	
3	1 AGR) Ampliamento di fabbricato di servizio all'attività agricola	