

COMUNE DI CAREZZANO

VARIANTE PARZIALE N° 2 AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

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

P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.110-23488 del 20.09.1988

Variante n.1 approvata con D.G.R. n. 37-8759 del 07.10.1991

Variante generale anno 1994 approvata con D.G.R. n. 46-7001 del 18.03.1996

Variante strutturale al P.R.G.C. ANNO 2005 approvata con
D.G.R. n. 21-11780 del 20.07.2009

Variante parziale n.1 approvata con D.C.C. n. 1 del 16.03.2012

Adottata con delibera n. del

Depositata presso la Segreteria Comunale

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data

IL TECNICO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO

N.B.

Le modifiche introdotte a seguito della variante parziale n. 2 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i. sono evidenziate in **grassetto** (pagg. 6, 8, 9 e 38).

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1	- APPLICAZIONI DEL P.R.G.C..	pag. 5
ART. 2	- SISTEMAZIONE URBANISTICA.	pag. 5
ART. 3	- ATTIVITA' IN CORSO E PERMESSO DI COSTRUIRE A TEMPO DETERMINATO.	pag. 5
ART. 4	- ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C., LA VARIANTE N. 1, LA VARIANTE GENERALE ANNO 1994, LE VARIANTI PARZIALI ART. 17, COMMA 7° NN. 1, 2, LA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. ANNO 2005, LA VARIANTE PARZIALE N. 1 AL P.R.G.C. ART. 17, COMMA 7° E LA VARIANTE PARZIALE N. 2 AL P.R.G.C. ART. 17, COMMA 5°.	pag. 6

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

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

ART. 5	- STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.	pag. 10
ART. 6	- PERMESSO DI COSTRUIRE (P.d.C.) e DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.).	pag. 10
ART. 7	- CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE.	pag. 12
ART. 8	- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.).	pag. 13
ART. 9	- CONVENZIONI.	pag. 14

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

ART. 9 BIS	- DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.	pag. 16
ART. 10	- OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI.	pag. 16
ART. 11	- CAPACITA' INSEDIATIVA.	pag. 17
ART. 12	- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.	pag. 17

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

CAPO I - DEFINIZIONI.

ART. 13	- CLASSI E SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO – NORME GENERALI.	pag. 18
ART. 14	- ZONE DI INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO.	pag. 20

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

ART. 15	- AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' (F1) E FASCE DI RISPETTO.	pag. 21
ART. 16	- AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE - F.	pag. 22
ART. 17	- AREE E STRUTTURE PER ATTIVITA' SOCIO-SANITARIE -F3.	pag. 24

ART. 18	- AREE E STRUTTURE A DESTINAZIONE SOCIO-ASSISTENZIALE – F4.	pag. 25
ART. 19	- AREE SPECIALI DI INTERESSE PUBBLICO – F5.	pag. 25

CAPO III - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.

ART. 20	- AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.	pag. 27
ART. 21	- AREE ED EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE RICADENTI NEL CENTRO STORICO (A).	pag. 28
ART. 22	- AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B).	pag. 31
ART. 23	- AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (C)	pag. 33

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

ART. 24	- AREE ARTIGIANALI DA POTENZIARE (D1).	pag. 35
ART. 25	- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI DA RIORDINARE E POTENZIARE.	pag. 36
ART. 26	- AREE PRODUTTIVE A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DA ATTREZZARE PER NUOVI IMPIANTI (D3).	pag. 37

CAPO V – AREE ATTREZZATE – G.

ART. 27	- AREE AGRICOLE A DESTINAZIONE SPECIALE (TURISTICA E AGRITURISTICA) (G1).	pag. 38
ART. 28	- AREE AGRICOLE-TURISTICO-RICETTIVE FINALIZZATE ALLO SVILUPPO DI ATTIVITA' LUDICO-SPORTIVE (G2).	pag. 39

CAPO VI – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

ART. 29	- AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO – E .	pag. 40
ART. 30	- AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE E PER DISCARICHE E REINTERRI (H).	pag. 45
ART. 31	- AREE DI RISPETTO (I).	pag. 45

TITOLO IV – TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO.

CAPO I - TIPI DI INTERVENTO.

ART. 32	- NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.	pag. 48
ART. 33	- NORME PARTICOLARI PER LE AREE E GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO/AMBIENTALE.	pag. 48
ART. 34	- TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.	pag. 49
ART. 35	- MANUTENZIONE ORDINARIA.	pag. 49
ART. 36	- MANUTENZIONE STRAORDINARIA.	pag. 51
ART. 37	- INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.	pag. 52
ART. 38	- INTERVENTI DI RESTAURO.	pag. 52
ART. 39	- INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.	pag. 53
ART. 40	- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.	pag. 54
ART. 41	- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI EDIFICI DI TIPO A IN AREE DI INTERESSE AMBIENTALE.	pag. 55
ART. 42	- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI EDIFICI DI TIPO B IN AREE DI INTERESSE AMBIENTALE.	pag. 56
ART. 43	- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.	pag. 57

ART. 44	- INTERVENTI DI COMPLETAMENTO.	pag. 57
ART. 45	- INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO.	pag. 57
ART. 46	- INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE.	pag. 57
ART. 47	- EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE.	pag. 58
ART. 48	- AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI.	pag. 59
ART. 49	- EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA.	pag. 59
ART. 50	- AUTORIMESSE.	pag. 59
ART. 51	- AREE A PARCHEGGIO PRIVATO.	pag. 60
ART. 52	- PERTINENZE.	pag. 60

CAPO II - VINCOLI DI INTERVENTO.

ART. 53	- INGRESSI URBANI.	pag. 62
ART. 54	- MARGINE DELLA CONFIGURAZIONE URBANA.	pag. 62
ART. 55	- AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE.	pag. 62
ART. 56	- OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI.	pag. 63
ART. 57	- VINCOLO IDROGEOLOGICO.	pag. 63
ART. 58	- AREE DI DISSESTO.	pag. 63
ART. 59	- VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. N. 42/2004 E DELL'ART. 49, ULTIMO COMMA, DELLA L.R. 56/77 E SUCC. MOD. ED INT..	pag. 63
ART. 60	- PERCORSO STRADALE PANORAMICO E RELATIVA FASCIA DI PROTEZIONE.	pag. 64
ART. 61	- NORMATIVA PER LA FORMAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO.	pag. 64

CAPO III – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.

ART. 62	- CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E PARTICOLARE.	pag. 66
ART. 63	- PRESCRIZIONI PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO.	pag. 74

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE.

CAPO I - NORME FINALI.

ART. 64	- DEROGHE.	pag. 76
ART. 65	- VARIANTI AL P.R.G.C..	pag. 76
ART. 66	- NORME IN CONTRASTO.	pag. 76

CAPO II - NORME TRANSITORIE.

ART. 67	- TIPOLOGIE EDILIZIE.	pag. 77
---------	-----------------------	---------

ALLEGATI:

TABELLA 1 – CRITERI COMUNALI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI INERENTI LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	pag. 78
--	---------

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

PREMESSA.

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

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONI DEL P.R.G.C..

Le previsioni insediative della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 del Comune di CAREZZANO sono riferite ad un periodo di tempo di 10 anni.

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

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

ART. 2 - SISTEMAZIONE URBANISTICA.

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

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

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

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

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

E' fatto obbligo di non procedere a nessuna attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione di denuncia di inizio

attività ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dei disposti del successivo titolo fino al conseguimento del permesso medesimo nei modi e forme di legge o alla avvenuta operatività della D.I.A..

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

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

ART. 4 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C., LA VARIANTE N. 1, LA VARIANTE GENERALE ANNO 1994, LE VARIANTI PARZIALI ART. 17, COMMA 7° NN. 1, 2 E LA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. ANNO 2005, VARIANTE PARZIALE N. 1 AL P.R.G.C. ART. 17, COMMA 7° E VARIANTE PARZIALE N. 2 AL P.R.G.C. ART. 17, COMMA 5°.

Il Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 110-23488 del 20.09.1988 è costituito dai seguenti elaborati:

- Alleg. A – Relazione illustrativa
- Alleg. B – Relazione geologica
- Alleg. C – Norme di Attuazione
- Alleg. D – Scheda quantitativa dei dati urbani
- Tav. 1 Carta dell'uso del suolo e della copertura vegetale scala 1: 1.000
- Tav. 2 Carta delle aree instabili e dei movimenti franosi scala 1:25.000
- Tav. 3 Carta delle aree instabili e dei movimenti franosi scala 1: 5.000
- Tav. 4 Sezioni di rilevamento scala 1:25.000
- Tav. 5 Viabilità primaria e previsioni urbanistiche dei comuni confinanti scala 1:25.000
- Tav. 6 Spazi ed edifici pubblici – servizi commerciali ed assistenziali – attività produttive scala 1: 2.000
- Tav. 7 Spazi ed edifici pubblici – servizi commerciali ed assistenziali – attività produttive – linee di trasporto scala 1: 5.000
- Tav. 8 Viabilità – patrimonio edilizio per destinazione d'uso scala 1: 5.000
- Tav. 9 Vincoli idrogeologici – vincoli militari scala 1: 5.000
- Tav. 10 Patrimonio edilizio per destinazione d'uso e stato di conservazione scala 1: 2.000
- Tav. 11 Patrimonio edilizio per destinazione d'uso e numero di piani scala 1: 2.000
- Tav. 12 Rete acquedotto – rete fognatura – illuminazione pubblica scala 1: 5.000
- Tav. 13 Azzonamento – viabilità ed aree a vincolo speciale scala 1: 5.000
- Tav. 14 Azzonamento – viabilità scala 1: 2.000
- 13/0 – 14/0 – 15/0 Individuazione delle osservazioni presentate
- Osservazioni e D.C.C. n. 57 del 08.10.1984 contenente le controdeduzioni.

La variante n. 1 al Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 37-8759 del 09.09.1991 è costituita dai seguenti elaborati:

- relazione tecnica
- Tav. 1 Individuazione delle parti soggette a modifica scala 1: 5.000
- Tav. 2 In sostituzione della tav. 13 del P.R.G.C. modificato scala 1: 5.000
- Tav. 3 In sostituzione della tav. 13 del P.R.G.C. modificato scala 1: 2.000
- N.T.A. – variante ed integrante

La variante generale anno 1994 al Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 46-7001 del 18.03.1996 è costituita dai seguenti elaborati:

- relazione tecnica
- Tav. 1 Analisi stato di fatto, viabilità primaria, delimitazione territorio comunale con previsioni urbanistiche comuni confinanti scala 1:25.000
- Tav. 2 Analisi stato di fatto, carta delle aree instabili e dei

- movimenti franosi (dalla carta del servizio geologico della Regione Piemonte). Vincolo idrogeologico. Impianti: rete gas-metano scala 1: 5.000
- Tav. 3 Analisi stato di fatto, impianti: rete acquedotto e rete fognatura scala 1: 5.000
- Tav. 4 Analisi stato di fatto, spazi ed edifici pubblici, servizi commerciali ed assistenziali, attività produttive, linee di trasporto, viabilità scala 1: 5.000
- Tav. 5 Azzonamento scala 1: 2.000
- Tav. 6 Azzonamento, vincolo idrogeologico, vincolo speciale scala 1: 5.000
- Fasc. Schede di unità d'intervento del Centro Storico (n. 16 schede numerate da 1 a 16)
- Relazione geologico-tecnica
- Norme di attuazione
- Fasc. All. A Determinazione sulle modifiche e integrazioni richieste dal Settore approvazione strumenti urbanistici dell'Assessorato Regionale alla pianificazione e gestione urbanistica ai sensi art. 15, comma 13, della L.R. 56/77 e s.m.i..
- Fascicolo Appendice alla Relazione tecnica per adeguamento alle modifiche introdotte ai sensi dell'art. 15, comma 13, della L.R. 56/77 e s.m.i..

Il progetto delle varianti parziali al P.R.G.C. art. 17, comma 7° nn. 1 e 2 è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica (varianti parziali nn. 1 e 2)
- Tav. 5 Azzonamento in scala 1:2.000 (varianti parziali nn. 1 e 2)
- Tav. 6 Azzonamento – Vincolo idrogeologico – Vincolo speciale in scala 1:5.000 (varianti parziali nn. 1 e 2)
- Schede di unità di intervento del Centro Storico: schede modificate (variante parziale n. 1)
- Norme di attuazione (variante parziale n. 1)
- Indagine geologico-tecnica (variante parziale n. 1)

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 del Comune di CAREZZANO è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-descrittiva:
 - Considerazioni socio-economiche
 - Caratteristiche della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005
 - Adeguamento sismico
 - Verifica della destinazione d'uso della variante di P.R.G.C. alla classificazione acustica
 - Analisi di compatibilità ambientale
 - Dimensionamento variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005
 - Opere di urbanizzazione
 - Dichiarazione sull'esistenza di vincoli reiterati
 - Vincoli e fasce di rispetto
 - Adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 e delle D.C.R. n. 563-13414, 347-42514 e 59-10831
 - Allegati al paragrafo 4.0
 - Allegati al paragrafo 9.1
 - Allegati al paragrafo 9.2
 - Allegati 1, 2, 3, 4 alla Scheda C (Circolare del P.G.R. del 18 luglio 1989, n. 16/URE)
 - Tavola di sovrapposizione del progetto generale delle aree e della zonizzazione acustica (scala 1:5.000)
- Tav. 1 Corografia scala 1:25.000
- Tav. 2 Progetto generale delle aree scala 1: 5.000
- Tav. 2.1 Progetto generale delle aree omogenee urbanistiche e carta di sintesi geologica scala 1: 5.000
- Tav. 3.1 Progetto aree urbanizzate: Carezzano Maggiore e Superiore – Cornigliasca scala 1: 2.000
- Tav. 3.2 Progetto aree urbanizzate: Località Braida scala 1: 2.000
- Tav. 3.3 Progetto aree urbanizzate: Ripale e Perleto scala 1: 2.000
- Tav. 4 Classificazione aree ed edifici del centro storico:

- | | | |
|--------------|---|----------------|
| | Carezzano Maggiore e Superiore – Località Braida | scala 1: 1.000 |
| - Tav. 5 | Carta dell'uso del suolo | scala 1:10.000 |
| - Tav. 6 | Carta illustrativa delle variazioni apportate e loro numerazione | scala 1: 2.000 |
| - Tav. 7 | Carta illustrativa delle variazioni apportate e loro numerazione | scala 1: 2.000 |
| - | Norme Tecniche di Attuazione | |
| - | Scheda quantitativa dei dati urbani | |
| - | Relazione di controdeduzione alle osservazioni e relativa tavola | |
| - | Relazione di controdeduzioni alle osservazioni della Direzione Regionale Programmazione Strategica – Politiche Territoriali ed Edilizia trasmessa in data 25.02.2008. | |
| - | Studio geologico (Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del PAI) costituita dai seguenti elaborati: | |
| - | Relazione geologico-tecnica (Verifiche di compatibilità idraulica, idrogeologica del PAI e prescrizioni per la prevenzione del rischio sismico) | |
| - Tavola 1 - | carta geologico-strutturale del territorio comunale | scala 1:10.000 |
| - Tavola 2 - | carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale, del reticolo idrografico e dei manufatti associati ai corsi d'acqua | scala 1:10.000 |
| - Tavola 3 - | carta geoidrologica del territorio comunale | scala 1:10.000 |
| - Tavola 4 - | carta della acclività del territorio comunale | scala 1:10.000 |
| - Tavola 5 - | carta della caratterizzazione litotecnica del territorio comunale | scala 1:10.000 |
| - Tavola 6 - | carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica | scala 1:10.000 |
| - | Relazione geologico integrativa ai sensi del D.G.R. 2/19274 del 08.03.1988, contenente: | |
| - | analisi della suscettività all'amplificazione sismica del territorio comunale e relativa carta | |
| - | schede di sintesi per la caratterizzazione della risposta sismica dei terreni | |
| - | Indagine geologico-tecnica per il progetto di variante al P.R.G.C.: | |
| - | schede di dettaglio delle aree di nuovo utilizzo | |

Tutti gli elaborati sopraelencati costituenti la variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 sono sostitutivi degli elaborati di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 relativi al Comune di CAREZZANO.

In particolare la relazione tecnico-descrittiva della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 è da intendersi sia integrativa che sostitutiva della Relazione illustrativa e tecnica del P.R.G.C. e delle varie varianti del Comune di CAREZZANO.

La relazione tecnico-descrittiva e le tavole n. 1, 5, 6, 7, hanno contenuto illustrativo, salvo i riferimenti prescrittivi contenuti nelle presenti norme.

Elaborati costitutivi la variante parziale n. 1 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. e s.m.i.:

- | | | |
|------------|--|----------------|
| - | Relazione tecnico-descrittiva | |
| - Tav. 2 | Progetto generale delle aree | scala 1: 5.000 |
| - Tav. 3.1 | Progetto aree urbanizzate: Carezzano Maggiore e Superiore – Cornigliasca | scala 1: 2.000 |
| - Tav. 3.2 | Progetto aree urbanizzate: Località Braida | scala 1: 2.000 |
| - | Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) | |

Elaborati costitutivi la variante parziale n. 2 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. e s.m.i.:

- | | | |
|------------|---|-----------------------|
| - | Relazione tecnico-descrittiva | |
| - Tav. 2 | Progetto generale delle aree | scala 1: 5.000 |
| - Tav. 3.1 | Progetto aree urbanizzate: Carezzano Maggiore e Superiore – Cornigliasca | scala 1: 2.000 |
| - Tav. 3.2 | Progetto aree urbanizzate: Località Braida | scala 1: 2.000 |
| - Tav. 8 | Planimetria urbanizzazioni: acquedotto | scala 1:10.000 |
| - Tav. 9 | Planimetria urbanizzazioni: gas-metano | scala 1:10.000 |
| - Tav. 10 | Planimetria urbanizzazioni: rete fognaria | scala 1:10.000 |
| - Tav. 11 | Planimetria urbanizzazioni: illuminazione pubblica | scala 1:10.000 |

- **Norme tecniche di attuazione (N.T.A.)**

Gli elaborati Tavv. nn. 2, 3.1, 3.2 e le N.T.A. sono sostitutive dei corrispondenti allegati elencati al 5° comma mentre la Relazione tecnico-descrittiva è da intendersi integrativa alla corrispondente relazione della Variante strutturale citata al comma 5°; le Tavv. 8, 9, 10, 11 sono proposte ex-novo.

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

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

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

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

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

L'attuazione del P.R.G.C. avrà luogo mediante:

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

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

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

Con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante di P.R.G.C..

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti anche al fine di un equo riparto di oneri e di benefici tra i proprietari interessati.

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

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

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

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

In particolare sono da considerarsi:

- a) interventi di nuova costruzione:
- a1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera a6);
 - a2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - a3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
 - a4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - a5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - a6) gli interventi pertinenziali di seguito elencati:
 - interventi che ricadano nelle aree del centro storico e che comportino un incremento di superficie coperta e/o di volume;
 - interventi che ricadano nelle aree vincolate ai sensi degli art.li 136 e 142 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. e che comportino un incremento di superficie coperta e di volume;
 - interventi che ricadano all'interno delle aree residenziali, comunque queste siano classificate, e che determinino un incremento di superficie utile lorda (interrata oppure no) o di superficie coperta, superiore al 10% della superficie coperta del fabbricato principale oppure che determinino la realizzazione di un volume;
 - interventi che ricadano all'interno delle aree industriali e artigianali di tipo D e che determinino un incremento di superficie coperta superiore al 10% o comunque superiore a 100 mq.;
 - interventi che ricadano all'interno delle aree agricole e che determinino un incremento, di superficie utile lorda (interrata oppure no) o di superficie coperta, superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato principale;
 - a7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito.
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

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

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

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

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

Si richiamano i disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti), della L.R. 29.04.2003 n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici), dell'art. 55 (concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., che si intendono integralmente riportati, nonché i disposti degli art.li 26 (autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale), 27, 24 (vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42), 30, 31 (vincolo idrogeologico ai sensi dei R.D. 3267/1923 e R.D. 215/1933, delle L.R. n. 45/89 e L.R. n. 57/79) della L.R. n. 56/77 citata, della L.R. n. 28 del 12.11.1999, dell'art. 28 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, della Legge 04.12.1993 n. 493, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, D.Lgs. 27.12.2002 n. 301 e s.m.i. e del Decreto 14.09.2005 – Norme tecniche per le costruzioni -.

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

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

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

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

25.03.1982, devono avere i requisiti di cui all'art. 16, ultimo comma, della Legge n. 457 del 05.08.1978.

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

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

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

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

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

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

Nelle aree destinate ad usi extraagricoli, o ad essi assimilabili, il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione alla usabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinamente all'impegno del titolare del permesso di costruire di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire, attraverso la stipula della convenzione di cui all'art. 45 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

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

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

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

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

Nelle aree urbanizzate o di cui il Comune prevede l'urbanizzazione nel triennio successivo al rilascio del permesso di costruire, gli immobili di nuova costruzione, oggetto di permesso di costruire, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 51, essere allacciabili agli impianti esistenti o in progetto di cui al presente articolo, lettere b), c) e d), e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di m. 100. Qualora non sia possibile effettuare un semplice allacciamento, ma siano necessarie opere che coinvolgono fondi di proprietà diversa dovranno essere stipulate apposite convenzioni come previsto al successivo articolo 9 delle presenti norme.

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

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti

urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 9 – CONVENZIONI.

Convenzioni dei piani esecutivi.

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

In esso si prevede specificamente:

- 1) La cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 2) Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune secondo quanto disposto dagli art.li 16, 17, 18 e 19 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo parziale o totale della quota a norma dell'art. 16 del citato D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune.

- 3) L'indicazione del grado di sviluppo tecnico dei progetti degli edifici e delle opere da realizzare richiesto per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della dichiarazione di inizio attività di cui agli art.li 10 e 22 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
- 4) I termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione.
- 5) Le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

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

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

ART. 9 BIS – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

STRALCIATO

Sostituito dagli articoli del Regolamento edilizio.

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

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

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

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

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

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

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

ART. 11 – CAPACITA' INSEDIATIVA.

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

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

120 mc./ab..

ART. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

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

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

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

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

Per tutte le aree classificate al presente titolo valgono le prescrizioni contenute al TITOLO IV - CAPO III - Prescrizioni di carattere geologico – facente parte dell'Indagine geologico-tecnica (verifiche di compatibilità idraulica, idrogeologica del P.A.I. e prescrizioni per la prevenzione del rischio sismico) redatta dal dott. geol. Riccardo FERRETTI di Tortona e delle "Schede di dettaglio delle aree di nuovo utilizzo" contenute nell'Indagine geologico-tecnica per il progetto di variante al P.R.G.C. anch'esse redatte dal dott. geol. Riccardo FERRETTI di Tortona. Le schede di dettaglio delle aree di nuovo utilizzo si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme.

CAPO I - DEFINIZIONI.

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

Premessa: in ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico-Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la L.R. 26 marzo 1990, n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire – o modalità diverse ammesse dalle legge – per le nuove costruzioni (es.: Dichiarazione d'Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie".

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 suddivide il territorio comunale nelle seguenti aree urbanistiche:

- A - Aree ed edifici di interesse storico-ambientale;
- B - Aree residenziali di completamento:
 - B1 - aree residenziali di completamento con edificazione di tipo intensivo;
 - B2 - aree residenziali di completamento con edificazione di tipo estensivo;
 - B3 - aree residenziali di completamento.
- C - Aree residenziali di nuovo impianto:
 - C1 - aree residenziali di nuovo impianto;
 - C2 - aree residenziali di nuovo impianto a piano esecutivo convenzionato obbligatorio (P.E.C.O.).
- D - Aree destinate ad attività produttive:
 - D1 - aree artigianali da potenziare;
 - D2 - aree produttive esistenti da riordinare e potenziare;
- E - Aree di salvaguardia ambientale:
 - E1 - aree agricole coltivate;
 - E2 - aree agricole a colture legnose;
 - E3 - aree agricole a vigneto;

- E4 - aree agricole a verde privato.
- F - Aree pubbliche o di interesse generale:
 - F1 - aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto;
 - F2 - aree destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
 - F3 - aree e strutture per attività socio-sanitarie;
 - F4 - aree e strutture a destinazione socio-assistenziale;
 - F5 - aree speciali di interesse pubblico.
- G - Aree attrezzate:
 - G1 - aree agricole a destinazione speciale (turistica e agrituristica);
 - G2 - aree turistico-ricettive finalizzate allo sviluppo di attività ludico-sportive.
- H - Aree per attività estrattive per discariche e reinterri.
- I - Aree di rispetto.

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

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

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

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

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

Le destinazioni d'uso sono definite nel modo seguente:

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

- apparecchiature igienico-tecnologiche e altri prodotti industriali e artigianali) che superino la dimensione dell'esercizio di vicinato;
- h) attività agricola: opere destinate alla residenza rurale e alla conduzione dei fondi, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti in funzione della conduzione del fondo, sia a gestione privata che cooperativistica.

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

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

Ai soli fini delle discipline delle attività commerciali si riconoscono, all'interno del territorio comunale, due zone "A1 – Addensamenti storici rilevanti". Le zone sono così classificate nel rispetto dei parametri e criteri stabiliti dall'art. 13 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 e corrispondono alle aree ed edifici di interesse storico-ambientale (A) e ad alcune aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comune relative al centro di Carezzano Maggiore, così come delimitate nella tavola di P.R.G.C.. Sono considerati inclusi nell'addensamento A1 i sedimi compresi nella fascia perimetrale all'addensamento così come individuati nella tavola 3.1 e gli esercizi commerciali che hanno accesso dall'interno di detta fascia.

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

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le "Schede di dettaglio delle aree di nuovo utilizzo" redatte dal dott. geol. Riccardo FERRETTI.

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

La variante di P.R.G.C. anno 2005 indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e pedonale, esistente e in progetto.

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

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

- strade provinciali : carreggiata m. 9,50
- strade a carattere locale : carreggiata m. 8,00
- strade al servizio alle attrezzature ed alla residenza interne al perimetro dell'abitato:
 - strade di collegamento : carreggiata m. 6,00
marciapiede m. 1,50
 - strade a fondo cieco : carreggiata m. 4,50
marciapiede m. 1,50
- strade al servizio delle aree artigianali ed industriali:
 - strade di collegamento : carreggiata m. 8,00
marciapiede m. 1,50
 - strade interne a fondo cieco : carreggiata m. 7,00
marciapiede m. 1,50
- le strade a fondo cieco devono essere dotate di una piazzola terminale con raggio inscritto di almeno m. 6,00, se al servizio di aree residenziali, e m. 9,50, se al servizio di aree industriali o artigianali.

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

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

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

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

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

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

minimi dai cigli stradali:

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

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

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

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa l'applicazione dei disposti dell'art. 27, commi 10-12-13, della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. e l'esecuzione di recinzioni nel rispetto del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada e comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari non inferiore a m. 1,00, e dai percorsi pedonali di m. 0,50, con l'impegno, da parte del titolare del permesso di costruire, alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione dell'area a semplice richiesta del Comune, qualora, per motivi di pubblica utilità, si rendesse necessario l'allargamento della sede stradale; dette recinzioni dovranno avere l'altezza della parte cieca (in calcestruzzo, pietra, mattoni od altro materiale) e l'altezza totale conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio. In particolare si prescrive l'uso di manufatti a giorno (ovvero senza parti cieche) nel caso di recinzioni in aree successivamente definite a rischio d'esondazione, anche di bassa energia o comunque nelle quali i manufatti debbono costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena. Sono inoltre ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per la trasformazione ed il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi nonché gli interventi di cui alla Cir. M. LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970. In particolare gli edifici annessi agli impianti di distribuzione di carburante, ammessi all'interno delle fasce di rispetto, non potranno avere superficie utile lorda (Sul) superiore a mq. 60,00.

ART. 16 - AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE – F2.

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

Queste aree comprendono:

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

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

- f) Aree cimiteriali (Fa).

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

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

succ. mod. ed int..

Nel caso di interventi su edifici esistenti, quando non è previsto altrimenti da norme specifiche, per la realizzazione sia di attrezzature per l'istruzione che di interesse comune gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 13 comma 3 lettere a-b-c-d della Legge Regionale n. 56/77 e succ. mod. ed int., e dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, nel rispetto degli art.li 35, 36, 37, 38, 39 e 40 delle presenti norme; sono inoltre consentiti modesti ampliamenti per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici anche se alterano i volumi e le superfici dei fabbricati.

I parametri e gli indici da applicare sono i seguenti:

a) AREE PER L'ISTRUZIONE (Fi).

La variante strutturale di P.R.G.C. anno 2005 non individua aree per l'istruzione in quanto la popolazione scolastica è di pochissime unità e vengono trasferite nei comuni vicini.

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

Sono quelle destinate alla realizzazione delle attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ricreative nonché locali ad uso commerciale, ammissibili secondo le prescrizioni di cui alla tabella n. 1 allegata al termine delle presenti norme.

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

Tali aree risultano in gran parte già edificate. Sugli edifici esistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui al precedente 4° comma del presente articolo.

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

- indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 1,50 \text{ mc/mq.}$;
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 50\%$;
- altezza massima della costruzione (escluse quelle per il culto): $H = \text{m. } 8,50$;
- altezza massima della costruzione destinata al culto: da definirsi in sede di permesso di costruire;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c = \text{come indicato all'art. 46}$;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s = \text{all'interno del centro abitato: m. } 6,00$; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7°;
- distanza minima tra le costruzioni: $D = \text{come indicato all'art. 46}$.

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

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

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

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

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

- indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 0,20 \text{ mc/mq.}$;
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 20\%$;
- altezza massima della costruzione: $H = \text{m. } 3,50$;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c = \text{come indicato all'art. 46}$;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s = \text{all'interno del centro abitato: m. } 6,00$; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7°;
- distanza minima tra le costruzioni: $D = \text{come indicato all'art. 46}$.

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

La destinazione di tali aree è finalizzata alla realizzazione di attrezzature e di impianti per

il gioco e lo sport; il piano si attua con i seguenti indici:

- rapporto massimo di copertura: $R_c = 50\%$;
- altezza massima della costruzione $H = m. 10,50$;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 46;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: m. 10,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7°;
- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 46.

All'interno dei fabbricati realizzati a questo scopo è permessa la destinazione commerciale ammissibile secondo le prescrizioni di cui alla tabella n. 1 allegata al termine delle presenti norme.

e) AREE A PARCHEGGIO (P).

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

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

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

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

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

f) AREE CIMITERIALI (Fa).

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

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

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

- rapporto massimo di copertura: $R_c =$ secondo le esigenze dell'Amministrazione;
- altezza massima della costruzione: $H =$ secondo le norme del Regolamento cimiteriale;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c = m. 0,00$;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s = m. 6,00$.

ART. 17 – AREE E STRUTTURE PER ATTIVITA' SOCIO-SANITARIE – F3.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 individua un'area in cui è consentita la destinazione assistenziale e sanitaria nonché le attività ad esse connesse.

Le attrezzature ed i fabbricati di proprietà pubblica e privata, aventi la destinazione di cui al comma precedente, non sono soggette a limitazioni di volume e di superficie coperta ma dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- altezza massima della costruzione: $H = m. 11,50$;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile (art.li 873÷ 905 e 907);
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s = m. 6,00$ da strade provinciali; m. 1,50 dagli altri tipi di strade;
- distanza minima tra le costruzioni: con la sola esclusione delle costruzioni a confine qualora ricorrano le condizioni per la loro ammissibilità, il rispetto delle distanze indicate ai punti precedenti non potrà in nessun caso derogare dalla distanza minima assoluta di metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 35), manutenzione straordinaria (art. 36), restauro e risanamento conservativo (art.li 37, 38, 39), ristrutturazione edilizia (art. 40) nonché l'inserimento di volumi tecnici quali il vano ascensore, il locale caldaia e simili.

ART. 18 – AREE E STRUTTURE A DESTINAZIONE SOCIO-ASSISTENZIALE – F4.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 individua così una sola area in cui le destinazioni ammesse sono esclusivamente quelle finalizzate alla realizzazione di strutture socio-assistenziali e sanitarie nonché i relativi locali accessori ed attività annesse.

Gli interventi si attuano attraverso la predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia territoriale: $I_t = 1,00 \text{ mc/mq.i.}$;
- indice di densità edilizia fondiaria (I_f), rapporto massimo di copertura (R_c), distanza minima tra le costruzioni (D): da definire in sede di piano esecutivo;
- altezza massima della costruzione (H) = da definire in sede di piano esecutivo e comunque non superiore a tre piani fuori terra;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s = \text{m. } 10,00$;
- distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come indicato all'art. 46;
- aree per standards urbanistici da individuare all'interno dell'area e da assoggettare, mediante convenzione, a servitù di uso pubblico con manutenzione a carico dei proponenti il progetto di P.E.C..

Il progetto di strumento urbanistico attuativo dovrà contenere un apposito studio che si ponga come obiettivo il corretto inserimento dell'area nel contesto ambientale preesistente attraverso il rispetto di uno schema progettuale che dovrà tra l'altro prevedere, oltre che il rispetto dei parametri ed indici elencati al comma precedente, quanto segue:

- previsione e realizzazione dei percorsi pedonali individuati nelle tavole di P.R.G.C. sulla strada vicinale della Pragarola e su Via Castellania finalizzati al collegamento dell'area con i centri abitati di Carezzano Maggiore e Carezzano Superiore;
- previsione e realizzazione dei percorsi veicolari di accesso all'area;
- previsione di parcheggi privati interni all'area in ragione di un posto auto per posto letto oltre a due posti auto per portatori di handicap;
- realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi (fognatura, acquedotto, metano, energia elettrica, illuminazione stradale e linea telefonica);
- previsione e realizzazione di aree verdi piantumate con essenze autoctone finalizzate, attraverso una valutazione ecologico-ambientale, alla riqualificazione dell'ambito in cui l'area verrà inserita nel rispetto del contesto esistente;
- presentazione dello studio di valutazione del "clima acustico" così come previsto dalla normativa vigente.

ART. 19 – AREE SPECIALI DI INTERESSE PUBBLICO – F5.

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

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

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

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

a) per sottostazioni elettriche ed impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale di cui

all'art. 51, lettere s) e t), della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.: rapporto massimo di copertura: $R_c = 50\%$; ammissibili solo nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali;

b) per le cabine elettriche: ammesse ovunque; la distanza dal ciglio o confine stradale, anche se stabilita dalla fascia di rispetto, può essere ridotta fino a m. 3,00 (Circolare Min. LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970), semprechè, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzaria stradale non sia inferiore a m. 5,00;

c) centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione e ammesse ovunque;

d) centraline e cabine per metanodotti, oleodotti e gasdotti in genere: compatibili con ogni classe di destinazione, purché munite del visto dei V.V. del Fuoco.

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

CAPO III - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, dalla Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova individuazione e dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le "Schede di dettaglio delle aree di nuovo utilizzo" redatte dal dott. geol. Riccardo FERRETTI.

ART. 20 – AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.

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

Oltre alla residenza sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) case-albergo, pensioni, alberghi, bar e ristoranti;
- b) negozi, locali ed edifici ad uso commerciale, ammissibili secondo le prescrizioni di cui alla tabella n. 1 allegata al termine delle presenti norme;
- c) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche;
- d) locali per lo svago, il divertimento e la cultura;
- e) case di riposo per autosufficienti;
- f) scuole private, purché realizzate con gli stessi parametri ed indici applicati per le scuole pubbliche;
- g) autorimesse;
- h) artigianato di servizio;
- i) autofficine di riparazione, fino alla concorrenza massima di 60 mq. di superficie utile lorda per la lavorazione, se annesse ad autorimesse con superficie pari a 2 volte la superficie di lavorazione e solo se in locali con esito sonoro inferiore od uguale a quanto previsto dalla "zonizzazione acustica del territorio comunale" per la zona in cui ricadono;
- l) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili e fino alla concorrenza massima di 250 mq. di superficie utile lorda;
- m) laboratori di artigianato di servizio nel Centro Storico e laboratori di artigianato in genere per le restanti zone ove è prevista la ristrutturazione edilizia che non presentino caratteri di nocività e molestia (esito sonoro inferiore o uguale a quanto previsto dalla "zonizzazione acustica del territorio comunale" per la zona in cui ricadono), limitatamente al piano terreno ed al piano seminterrato, fino alla concorrenza massima di mq. 100 di superficie utile lorda per la lavorazione e di mq. 150 di superficie utile lorda per il deposito.

Sono esclusi dalle aree residenziali:

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

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

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

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, a orto, o lastricate, in esse non è

comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

ART. 21 - AREE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (A).

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

I nuclei di interesse storico-ambientale sono soggetti genericamente a "recupero" attraverso gli interventi individuati puntualmente nella tavola in scala 1:1.000. Sono confermate le destinazioni "prevalenti in atto", mentre quelle non più esercitate, se in contrasto con quelle specifiche in seguito precisate, non potranno essere riattivate.

Sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente anche quando essi non sono individuati in cartografia.

Il P.R.G.C. segnala con apposita simbologia gli affreschi e inserti decorativi esistenti all'interno del centro storico e ne impone la conservazione.

La destinazione d'uso degli edifici, di norma confermate, sono quelle previste dall'art. 20 delle presenti norme, fatte salve diverse disposizioni contenute nel presente articolo.

In tali aree e' consentita la realizzazione di autorimesse e parcheggi di pertinenza delle singole unità immobiliari nel rispetto dell'art. 9 della Legge 24.03.1989 n. 122, commi 1 e 2 o del successivo art. 50, purché compatibili con il contesto ambientale e con l'edificazione esistente e quando gli immobili ne siano sprovvisti e solo quando nelle aree di loro pertinenza non siano esistenti altri fabbricati accessori che sia possibile trasformare in autorimessa.

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

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

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

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

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

Il P.R.G.C. classifica, nella tavola di progetto in scala 1:1.000 (tav. n. 4), gli edifici in base al tipo di intervento permesso nelle aree di interesse ambientale definite nelle tav. nn. 3.1, 3.2 e 3.3 in scala 1:2.000.

Gli interventi permessi sono:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Cambiamento di destinazione d'uso;
- d) Cambiamento di destinazione d'uso e sopraelevazione per allineamento tipologico;
- e) Sopraelevazione per allineamento tipologico;
- f) Restauro;
- g) Risanamento conservativo;
- h) Ristrutturazione edilizia di tipo A in aree di interesse storico-ambientale;
- i) Ristrutturazione edilizia di tipo B in aree di interesse storico-ambientale;
- l) Sistemazione di edifici di recente costruzione;

- m) Demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione;
- n) Demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione e sopraelevazione.

a) Manutenzione ordinaria

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

Gli interventi ammessi sono la demolizione e la manutenzione ordinaria che dovrà essere condotta in conformità agli art.li 33 e 35.

b) Manutenzione straordinaria.

Tale intervento è consentito, oltre che sugli edifici topograficamente individuati, anche su tutti gli altri fabbricati, ad esclusione di quelli individuati con l'intervento di manutenzione ordinaria. Gli interventi dovranno essere condotti in conformità agli art.li 33 e 36.

c) Cambiamento di destinazione d'uso

Il cambiamento di destinazione d'uso, compatibile con le destinazioni previste al presente articolo, comma 5, e' ammesso solo per i fabbricati individuati e deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 33 con le seguenti limitazioni:

- l'edificio venga dotato d'acqua corrente e di un servizio igienico nel suo interno;
- indice di utilizzazione fondiaria, rapporto massimo di copertura, altezza massima, distanza minima della costruzione dal confine (Dc) e dal ciglio o confine stradale (Ds): quelli esistenti;
- distanza minima tra pareti finestrate (di nuova formazione) e pareti antistanti (tra le quali non è inserita una strada o via pubblica) D = secondo i disposti del Codice Civile.

La manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo sono comunque consentite nel rispetto degli art.li 33, 35, 36, 37, 38, 39 e 40.

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

L'intervento e' finalizzato al migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

L'intervento e' analogo a quello previsto al punto c) del presente comma con la sola variazione che l'altezza può essere elevata per rendere il fabbricato tipologicamente conforme al corpo di fabbrica e/o al contesto in cui esso e' inserito e al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie. La sopraelevazione a volte potrà essere di poche decine di centimetri ed a volte di un piano e comunque non potrà essere superiore all'altezza degli edifici adiacenti. La distanza minima tra le nuove aperture e le pareti antistanti (tra le quali non è inserita una strada o via pubblica) è quella prevista dal Codice Civile.

Sono comunque consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo nel rispetto degli art.li 33, 35, 36, 37, 38, 39 e 40.

e) Sopraelevazione per allineamento tipologico

L'intervento e' finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'edificio ed è ammesso solo per i fabbricati individuati topograficamente sulla tavola n. 4 in scala 1:1.000.

E' ammessa la variazione dell'altezza massima per adeguare l'altezza dell'edificio esistente a quella degli edifici circostanti tipologicamente corretti, anche se questo comporta aumento di superficie utile lorda abitabile e l'inserimento di nuove aperture che siano congruenti con quelle già esistenti. La distanza minima tra le nuove aperture e le pareti antistanti è quella prevista dal Codice Civile (art. n. 873).

Questo tipo di intervento deve avvenire secondo le prescrizioni dell'art. 33.

Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 35), manutenzione straordinaria (art. 36), restauro (art.li 37, 38), risanamento conservativo (art. 39) e ristrutturazione edilizia di edifici tipo A e B in aree di interesse storico-ambientale (art.li 41 e 42) nel rispetto dell'art. 33.

f) Restauro

L'intervento e' finalizzato al rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici topograficamente individuati; le opere ammesse sono quelle previste dall'art. 38 nel rispetto dell'art. 33.

g) Risanamento conservativo

Il P.R.G.C. individua topograficamente gli edifici su cui e' permesso tale intervento che deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste agli art.li 33 e 39.

h) Ristrutturazione edilizia di tipo A in aree di interesse storico-ambientale

Tale intervento deve essere condotto con le prescrizioni particolari di cui agli art.li 33 e 41.

Gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 35) e straordinaria (art. 36), restauro (art. 37 e 38) e risanamento conservativo (art. 39) sono comunque consentiti nel rispetto dell'art. 33.

i) Ristrutturazione edilizia di tipo B in aree di interesse storico-ambientale

Tale intervento deve essere condotto con le prescrizioni particolari di cui agli art.li 33 e 42.

Gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 35) e straordinaria (art. 36), restauro (art. 37 e 38), risanamento conservativo (art. 39) e ristrutturazione edilizia di tipo A in aree di interesse ambientale (art. 41) sono comunque consentiti nel rispetto dell'art. 33.

l) Sistemazione di edifici di recente costruzione

Il P.R.G.C. individua topograficamente alcuni edifici di recente costruzione in cui sono permessi interventi di cui ai punti a), b), g), h), i), l) ed m) del presente articolo. Gli interventi dovranno avvenire secondo le prescrizioni degli art.li 32 e 33.

m) Demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 individua gli edifici in cui è ammesso il presente intervento che consiste nella demolizione dell'edificio esistente e successiva ricostruzione dello stesso con una destinazione compatibile con quelle previste all'art. 18 commi 1 e 2 con esclusione delle lettere i), l) ed m).

Esso dovrà avvenire nel rispetto del volume della superficie coperta, dell'altezza massima, della distanza minima della costruzione dal confine, della distanza minima tra le costruzioni esistenti. Sono comunque consentiti, nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo e dell'art. 33, gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 35), manutenzione straordinaria (art. 36), restauro (art. 37 e 38), risanamento conservativo (art. 39) e ristrutturazione edilizia di tipo A e B in aree di interesse storico-ambientale (art.li 41 e 42).

Il progetto finalizzato al conseguimento del permesso di costruire relativo alla demolizione e ricostruzione dell'edificio deve contenere una ricca documentazione fotografica di tutte le strutture dell'edificio e deve evidenziare tutti gli elementi di pregio con particolare riferimento alle parti strutturali. Nel caso in cui fossero presenti elementi di pregio la demolizione non dovrà interessare questi elementi per i quali l'intervento dovrà essere condotto con i sistemi del restauro e del risanamento conservativo.

n) Demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione e sopraelevazione

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 individua un edificio in cui è consentito il presente intervento. Esso è analogo all'intervento precedente contrassegnato con la lettera m) con l'unica differenza che l'altezza massima può essere aumentata fino a raggiungere quella degli edifici adiacenti.

Anche in questo caso sono comunque consentiti, nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo e dell'art. 33, gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 35), manutenzione straordinaria (art. 36), restauro (art. 37 e 38), risanamento conservativo (art. 39) e ristrutturazione edilizia di tipo A e B in aree di interesse storico-ambientale (art. 41 e 42).

In tutte le aree residenziali del centro storico sono inoltre permessi:

- il cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali degli edifici rurali nel rispetto della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici"; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 4 dicembre 1977 e per tutti quelli sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché esistenti prima del 04.12.1977 e nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003;
- il recupero a fini abitativi dei sottotetti degli edifici residenziali esistenti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21;
- l'allineamento, per tutti i fabbricati con esclusione di quelli individuati nelle tavole in scala 1:1.000 con gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, della gronda a quella del fabbricato latitante più alto, purché questo avvenga senza aumentare l'altezza preesistente di oltre 1,50 m. e non dia luogo ad un numero di piani superiore a tre;
- gli ampliamenti "una tantum" non superiori al 10% del volume esistente di ogni unità di

intervento estesa agli edifici individuati con gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, purché ciò avvenga verso l'interno, non prospetti su spazi pubblici e non diminuisca le distanze dai fabbricati e dai confini, salvo che ciò sia consentito da una convenzione tra le parti; tale ampliamento è consentito "una tantum".

Gli interventi di cui al comma precedente dovranno avvenire nel rispetto dell'art. 33.

ART. 22 – AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B).

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

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

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

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

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 20 delle presenti norme.

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

- a) Allacciamento ai pubblici servizi.
- b) Sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni.
- c) Ordinaria e straordinaria manutenzione (art.li 35 e 36).
- d) Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna, che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nel rispetto degli art.li 37, 38, 39 e 40.
- e) Realizzazioni, solo sugli edifici residenziali esistenti, di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.
- f) Variazioni di destinazione d'uso che non comportino variazioni della sagoma esterna degli edifici. Tale intervento è ammesso su qualsiasi edificio esistente purché l'edificio venga dotato, nel suo interno, di acqua corrente e di un servizio igienico.
- g) Modesti ampliamenti delle abitazioni, inferiore ai 15 mq., e limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, quando sia dimostrato che dette abitazioni sono sprovviste di servizi igienico-sanitari; tali interventi possono avvenire purché siano conformi alle norme sulle distanze conformi ai disposti del Codice Civile e con altezza massima della costruzione non superiore a quella dell'edificio principale.
- h) Nelle aree B1 e B2, per gli edifici residenziali uni-bifamigliari esistenti alla data di adozione della presente variante ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, per miglioramenti di impianti igienico-funzionali che non comportino aumento delle unità immobiliari esistenti e della superficie utile lorda esistente superiore al 20% fermo restando che superfici utili nette di 30 mq. sono consentite anche se eccedono tale percentuale. Tale intervento dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici o parametri:
 - rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: H = quella dell'edificio principale in caso di ampliamento e m. 8,50 in caso di sopraelevazione;
 - distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come previsto all'art. 46;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti; in assenza: m. 6,00; all'esterno del

centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7°;

- distanza minima tra le costruzioni: D = come previsto all'art. 46.

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

- i) Locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente definito; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere il 90% della superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato.
- l) Recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21.
- m) Recupero dei rustici, diverso da quello previsto alla lettera f), condotto in conformità ai disposti della L.R. 29.04.2003 n. 9; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 4 dicembre 1977 e per tutti quelli che siano stati sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché esistenti prima del 04.12.1977 e nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003.
- n) Costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di 1,00 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto oppure fino al raggiungimento di tale limite quando sia dimostrata una dotazione ad essa inferiore; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 46 e 50.
- o) Costruzione di pertinenze così come definite all'art. 52 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 52.

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

- Aree residenziali di completamento con edificazione di tipo intensivo (B1).
Sono aree edificatoriamente "sature" costituenti i nuclei abitati a tendenza mista residenziale-agricola ad alta densità edificatoria.
Si applicano i seguenti indici e parametri:
 - indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 1,00$ mc/mq.;
 - rapporto massimo di copertura: $R_c = 50\%$
 - altezza massima della costruzione: $H = 7,50$ m.;
 - distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come indicato all'art. 46;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7°;
 - distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 46.
- Aree residenziali di completamento con edificazione di tipo estensivo (B2).
Sono aree edificatoriamente "sature" costituenti i nuclei abitati a tendenza mista residenziale-agricola a bassa densità edificatoria.
Si applicano i seguenti indici e parametri:
 - indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 0,80$ mc/mq.;
 - rapporto massimo di copertura: $R_c = 40\%$
 - altezza massima della costruzione: $H = 7,50$ m.;
 - distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come indicato all'art. 46;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7°;
 - distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 46.
- Aree residenziali di completamento (B3).
Sono costituite da lotti liberi di limitata superficie posti all'interno ed ai margini dell'abitato.
Si applicano i seguenti indici e parametri:
 - indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 0,80$ mc/mq.;

- rapporto massimo di copertura: $R_c = 35\%$
- altezza massima della costruzione: $H = 7,50 \text{ m.}$;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 46
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7°;
- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 46.

ART. 23 – AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (C).

Tale classificazione comprende:

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

Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono quelle previste dall'art. 18, escluse quelle del comma 2, lettere h), i) ed l), delle presenti norme.

Le aree di cui sopra sono state così definite:

Aree residenziali di nuovo impianto (C1).

In esse si applicano i seguenti indici o parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 0,80 \text{ mc/mq.}$;
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 30\%$;
- altezza massima della costruzione: $H = 7,50 \text{ m.}$;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 46;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: m. 10,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7°;
- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 46.

Aree residenziali di nuovo impianto a Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) (C2).

Il P.R.G.C. individua alcune unità residenziali (ambiti) in cui è obbligatoria la formazione di un piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata esteso all'intera unità urbanistica; dette unità residenziali potranno essere attuabili anche attraverso la predisposizione di P.E.C.O. estesi a loro porzioni quando esiste una deliberazione dell'Amministrazione Comunale che delimiti i comparti di intervento ed individui, attraverso la redazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra, per tutto l'ambito in esame, la viabilità interna e le aree per gli standards urbanistici relativi a tutta l'unità. In sede di progetto di P.E.C.O., per ogni singola area delimitata, dovrà essere prevista, ove non lo sia già stato fatto nelle tavole della variante di P.R.G.C., idonee derivazioni (non più di una per ogni area delimitata) che consentano l'accesso dalla Strada Provinciale n. 134. Il progetto di P.E.C.O., in particolare quello prossimo alla fascia di rispetto cimiteriale di Carezzano Maggiore e individuato nella Relazione tecnico-descrittiva con il n. 2, deve prevedere a carico dei proponenti il P.E.C.O. la realizzazione della viabilità di collegamento dell'area con la viabilità pubblica. La strada di accesso al P.E.C.O. è da ritenersi parte integrante del S.U.E..

P.E.C.O. 3 e P.E.C.O. 6: la realizzazione degli interventi edificatori previsti dallo strumento urbanistico dovrà avvenire a partire dalla porzione più prossima al centro abitato. L'Amministrazione Comunale dovrà pertanto assicurare il controllo della scansione dei permessi di costruire secondo la successione stabilita attraverso l'introduzione di apposita

disciplina nelle N.T.A. dello strumento esecutivo cui l'area è sottoposta e nella convenzione facente parte dello S.U.E. stesso.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'art. 20 con esclusione dei punti h), i), l) del comma 2; gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia territoriale: $I_t = 0,70 \text{ mc/mq.}$;
- indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 1,00 \text{ mc/mq.}$;
- altezza massima della costruzione: $H = 8,50 \text{ m.}$,
- rapporto massimo di copertura (R_c), distanza minima tra le costruzioni (D), distanza minima della costruzione dal confine (D_c): da definire in sede di piano esecutivo;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s): all'interno del centro abitato: m. 10,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7°;
- aree per standards urbanistici da cedere gratuitamente al Comune: 18 mq/ab. con obbligo di prevedere un viale alberato della profondità di m. 4,00 in fregio alla Strada Provinciale n. 134;
- aree per viabilità di accesso ed interna all'area: da cedere gratuitamente al Comune in ragione di quelle individuate all'interno delle aree a P.E.C.O..

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

CAPO IV - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE - D.

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, dalla Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova individuazione e dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le "Schede di dettaglio delle aree di nuovo utilizzo" redatte dal dott. geol. Riccardo FERRETTI.

ART. 24 – AREE ARTIGIANALI DA POTENZIARE (D1).

Gli impianti a destinazione produttiva esistenti sono confermati dal P.R.G.C. nella loro ubicazione e nella loro destinazione e per essi si prevedono, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria e il restauro e risanamento conservativo, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di adeguamento tecnologico/funzionale/infrastrutturale, di ampliamento e di nuova costruzione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di adeguamento tecnologico/funzionale/infra-strutturale, di ampliamento e di nuova costruzione sono ammessi con permesso di costruire sottoposto a convenzionamento in modo da garantire il rispetto degli standards di cui al comma 1, punti 2 e 3, art. 21 L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int. e precisamente:

- la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, e' stabilita nella misura minima del 10% della superficie territoriale destinata agli insediamenti artigianali;
- per le attività commerciali all'ingrosso la dotazione di aree per le attrezzature funzionali agli impianti di cui sopra è data dal valore maggiore tra quelli determinati applicando il 10% alla superficie del lotto su cui è previsto l'insediamento in oggetto e il 20% alla superficie utile lorda del fabbricato a destinazione commerciale.

E' ammessa la monetizzazione delle aree per standards urbanistici in ragione del 70% delle aree da individuare; la restante parte, da individuare anche nelle vicinanze dell'insediamento artigianale, deve essere assoggettata a servitù di uso pubblico.

In queste aree gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- impianti artigianali di produzione e immagazzinaggio con vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti, dei beni di produzione propria ovvero fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio;
- impianti commerciali adibiti alla vendita all'ingrosso; non è ammesso, a causa dell'elevato rischio di incendio, l'insediamento di attività connesse alla commercializzazione e vendita di vernici e combustibili, è altresì ammessa la vendita nello stesso locale, all'ingrosso e al dettaglio nella forma di esercizi di vicinato fino a 150 mq.;
- uffici, in misura non superiore al 10% della Sun per ogni unità insediata, comunque sono sempre consentiti 50 mq., purché inclusi in unica struttura edilizia con l'unità stessa;
- locali per l'immagazzinaggio;
- abitazioni del proprietario e/o del custode, in misura non superiore a mq. 150 di Sun per ogni unità.

Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione devono avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura: $R_c = 40\%$;
- indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,60 \text{ mq/mq.}$;
- altezza massima della costruzione: $H = 8,50 \text{ m.}$; ad eccezione delle strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto produttivo;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 46;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s = \text{m. } 10,00$;
- distanza tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 46.

All'interno delle aree di pertinenza degli edifici dovrà essere individuata una superficie, da destinarsi a parcheggio privato, pari ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione esistente o realizzata.

Qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove

strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

ART. 25 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI DA RIORDINARE E POTENZIARE (D2).

Il P.R.G.C. individua un'area su cui insistono fabbricati a destinazione artigianale obsoleti o inutilizzati e in pessime condizioni di conservazione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- impianti artigianali di produzione e immagazzinaggio con vendita, nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti, dei beni di produzione propria ovvero fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio;
- impianti commerciali adibiti alla vendita all'ingrosso; non è ammesso, a causa dell'elevato rischio di incendio, l'insediamento di attività connesse alla commercializzazione e vendita di vernici e combustibili, è altresì ammessa la vendita nello stesso locale, all'ingrosso e al dettaglio nella forma di esercizi di vicinato fino a 150 mq., dei generi di cui all'art. 5, comma 6, della L.R. 28/99;
- uffici, in misura non superiore al 10% della Sun per ogni unità insediata, comunque sono sempre consentiti 50 mq., purché inclusi in unica struttura edilizia con l'unità stessa;
- locali per l'immagazzinaggio;
- abitazioni del proprietario e/o del custode, in misura non superiore a mq. 130 di Sun per ogni unità;
- locali accessori, servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

Sugli immobili esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale.

Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione e di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura: $R_c = 35\%$;
- indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,45 \text{ mq/mq.}$;
- altezza massima della costruzione: $H = 8,50 \text{ m.}$; ad eccezione delle strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto produttivo;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 46;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale all'interno del centro abitato per le strade comunali e per quelle interne all'area artigianale: $D_s =$ come indicato all'art. 15, comma 7°;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale per la Strada Provinciale n. 134 Spineto-Villalvernia: $D_s = \text{m. } 20,00$;
- distanza tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 46.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di adeguamento tecnologico/funzionale/infra-strutturale, di ampliamento e di nuova costruzione sono ammessi con permesso di costruire sottoposto a convenzionamento in modo da garantire il rispetto degli standards di cui al comma 1, punti 2 e 3, art. 21 L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int. che deve essere reperita all'interno o in adiacenza all'area individuata nelle tavole di P.R.G.C. come segue:

- per le attività artigianali la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, e' stabilita nella misura minima del 10% della superficie territoriale destinata agli insediamenti;
- per le attività commerciali all'ingrosso la dotazione di aree per le attrezzature funzionali agli impianti di cui sopra è data dal valore maggiore tra quelli determinati applicando il 10% alla superficie del lotto su cui è previsto l'insediamento in oggetto e il 30% alla superficie utile lorda del fabbricato a destinazione commerciale.

Le nuove destinazioni ammesse all'interno dei singoli edifici sono quelle per impianti artigianali con lavorazioni non inquinanti e che non rientrano nella classificazione delle industrie insalubri di prima categoria, nel rispetto dell'art. 216 del Regio Decreto 26 Luglio 1934 n. 1265. Qualora ricorra il caso previsto dal 5° comma del sopra richiamato art. 216 le attività suddette potranno insediarsi previa sottoscrizione di apposito atto di impegno del titolare dell'attività relativo ai metodi e alle cautele atte ad evitare danni ambientali. In alternativa dovrà essere prodotta certificazione di rispetto della norma UNI EN ISO 14001. Il Comune si riserva di effettuare proprie valutazioni di impatto ambientale e verifiche del rispetto dell'atto di impegno durante l'esercizio dell'attività.

Qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato. In fregio a tali aree dovrà essere individuata una fascia di rispetto di m. 10,00 da considerarsi inedificabile e da sistemare mediante la piantumazione di alberi di alto fusto; in tale fascia è permessa la destinazione a parcheggio.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo avviene attraverso interventi edilizi diretti, ma il rilascio del permesso di costruire è vincolato alla realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e alla cessione delle aree di cui al comma 3 del presente capoverso; tali opere dovranno essere chiaramente indicate anche negli elaborati di progetto.

L'esistenza di tali opere è condizione vincolante al rilascio dell'autorizzazione all'usabilità degli impianti. La realizzazione degli interventi è subordinata alla presentazione di un atto unilaterale nel quale dovranno essere precisati i materiali immagazzinati e/o lavorati, ed i limiti di inquinamento (idrico, acustico, gassoso) da non superare.

ART. 26 - AREE PRODUTTIVE A P.E.C. (PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO) DA ATTREZZARE PER NUOVI IMPIANTI (D3).

STRALCIATO

CAPO V – AREE ATTREZZATE – G.

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le “Schede di dettaglio delle aree di nuovo utilizzo” redatte dal dott. geol. Riccardo FERRETTI.

ART. 27 – AREE AGRICOLE A DESTINAZIONE SPECIALE (TURISTICA E AGRITURISTICA) (G1).

L'area individuata in cartografia è già parzialmente utilizzata a scopi turistico-ricreativi con la presenza di un maneggio di limitata importanza.

In tale area potranno essere realizzati i seguenti interventi (utilizzando anche i fabbricati esistenti con opere di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione):

- a) formazione di stalla di sosta (con struttura sia chiusa che a tettoia aperta) per un massimo di n. 40 cavalli;
- b) costruzione di fabbricati di servizio (per deposito mangimi ed attrezzature aventi superficie coperta complessiva non superiore a mq. 300 ed altezza massima di m. 5,00;
- c) costruzione di spogliatoi-servizi necessari allo svolgimento dell'attività sportiva e comunque aventi superficie coperta non superiore a mq. 200 ed altezza massima di m. 3,50 (n. 1 piano);
- d) formazione di campi e percorsi per l'esercizio dell'equitazione;
- e) formazione di campi gioco per bambini;
- f) formazione di eventuali ulteriori impianti sportivi scoperti (campo tennis, piste footing, campi bocce);
- g) costruzione di bar-ristorante-cucina e servizi relativi, di superficie coperta complessiva non superiore a mq. 200 e altezza massima di m. 3,50 (1 piano);
- h) costruzione di n. 1 alloggio per custode o gestori, avente superficie utile netta non superiore a mq. 110, da realizzare su un piano con altezza massima di m. 3,50;
- i) nel rispetto delle superfici complessive di cui sopra è ammessa la vendita al dettaglio nella forma di esercizi di vicinato fino a 150 mq..

Qualsiasi intervento in tale area dovrà essere preceduto dalla formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) che definisca le modalità per l'esecuzione diretta di tutte le opere di urbanizzazione che il Comune riterrà necessarie per il funzionamento dell'impianto, fermo restando che nessun onere potrà comunque gravare sul Comune.

In sede di progetto di P.E.C. dovranno essere definiti anche i tempi di realizzazione totale dell'impianto e le caratteristiche e modalità costruttive dei vari manufatti al fine di verificarne l'impatto ambientale e garantire un corretto inserimento degli stessi nel rispetto delle tipologie tipiche dell'area agricola.

Dovranno anche essere individuate una o più zone, nell'ambito dell'area, da destinare a parcheggio per un superficie complessiva non inferiore a mq. 700; dovrà inoltre essere prevista la piantumazione con alberi di alto fusto (in essenze tipiche della zona) di almeno metà della superficie dell'area ed in ragione di una pianta ogni 50 mq..

Il rilascio del permesso di costruire si intende subordinato alla stipula di convenzione, facente parte integrante del P.E.C. cui l'intera area è sottoposta. La convenzione non potrà avere che i contenuti di cui all'art. 45, L.R. 56/77 e s.m.i., punti 1, 2, 3 e 4. Pertanto dovrà essere previsto il versamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, tranne il caso ricorrano le condizioni di cui all'art. 9 della stessa Legge per il permesso di costruire gratuito, fermo restando il fatto che, sulla base di quanto affermato al secondo comma del presente articolo, non potrà essere previsto scomputo, neanche parziale delle opere di urbanizzazione interne che dovranno essere eseguite a cura e spese dell'intestatario del P.E.C.. Tale possibilità sarà consentita unicamente nel caso le opere da eseguirsi non siano circoscritte all'interno del perimetro del P.E.C., ma possano configurarsi a servizio dell'intera collettività e limitatamente all'entità della parte di esse effettivamente di pubblica utilità.

Per gli interventi dovranno inoltre rispettare le seguenti distanze:

- distanza minima della costruzione dal confine (Dc): m. 5,00;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds): **m. 20,00;**
- distanze dalla stalla per i fabbricati bar-ristorante ed abitazione: m. 50,00.

Qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze

arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

ART. 28 – AREE AGRICOLE-TURISTICO-RICETTIVE FINALIZZATE ALLO SVILUPPO DI ATTIVITA' LUDICO-SPORTIVE (G2).

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 prende atto dell'esistenza, sul territorio comunale, di un'azienda specializzata nell'allevamento dei cavalli e la individua come area agricola-turistico-ricettiva finalizzata allo sviluppo di attività ludico-sportive, in generale, e del settore ippico e dell'equitazione, in particolare, nonché dell'attività agricola.

La completa attuazione dell'area individuata, avente superficie territoriale di 156.715 mq., dovrà avvenire previa predisposizione di un progetto di P.E.C. che dovrà essere redatto nel rispetto di quanto segue:

- a) individuazione delle aree ed edifici che rimangono al servizio dell'attività agricola, di quelli che avranno destinazione turistico-ricettiva e sportiva, della residenza del proprietario e del personale nonché delle superfici commerciali fino a 150 mq. per la vendita al dettaglio nella forma di esercizi di vicinato;
- b) cambio di destinazione degli edifici esistenti all'interno dell'area finalizzato alla realizzazione di camere e servizi, suite, locali comuni (locali di soggiorno, spogliatoi o simili per l'ospitalità, per brevi periodi, di sportivi e turisti) ed alla destinazione turistico-ricettiva;
- c) realizzazione di nuove costruzioni con destinazione turistico-ricettiva (i permessi di costruire per tali nuove costruzioni potranno essere rilasciati solo a seguito dell'avvenuto recupero e cambio di destinazione dei fabbricati agricoli esistenti e dopo l'effettiva attivazione delle attività ludico-sportive di cui al presente articolo) e di altre per il ricovero degli animali e delle scorte agricole per l'esercizio degli sport equestri;
- d) realizzazione di percorsi e pertinenze finalizzate alla qualificazione paesaggistica del territorio ed alla pratica degli sport equestri;
- e) maneggio scoperto e coperto completo di relativi servizi ed accessori;
- f) ampliamento di edifici per il ricovero degli animali e relativi locali accessori.

Gli interventi di cui alle lettere precedenti dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- volumi realizzabili a destinazione turistico-ricettiva e/o residenziali al servizio dell'attività agricola: mc. 6.500; sono da conteggiarsi sia quelli esistenti o oggetto di permessi di costruire già rilasciati (mc. 1300) sia quelli da cambio di destinazione (ipotizzabili in mc. 2600) sia quelli da nuova costruzione fermo restando che la volumetria a destinazione turistico-ricettiva ricavabile da cambio di destinazione non potrà superare complessivamente i 5200 mc.;
- superfici realizzabili per il ricovero e l'allevamento degli animali, per l'esercizio degli sport equestri e dei relativi accessori: mq. 6.000 (sono da conteggiarsi sia quelli esistenti o oggetto di permessi di costruire già rilasciati (mq. 2270) che quelli di nuova costruzione (mq. 3730));
- altezza massima della costruzione: H = m. 8,50 per le residenze e H = m. 6,50 per i fabbricati al servizio dell'attività agricola;
- distanza minima della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds), tra le costruzioni (D): da definirsi in sede di P.E.C.;

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

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

CAPO VI – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le “Schede di dettaglio delle aree di nuovo utilizzo” redatte dal dott. geol. Riccardo FERRETTI.

ART. 29 – AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO – E .

Nelle aree destinate ad uso agricolo, gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.

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

- a) Manutenzione ordinaria (art. 35) e straordinaria (art. 36).
- b) Restauro (art. 38) e risanamento conservativo (art. 39).
- c) Ristrutturazione edilizia (art. 40).
- d) Sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni.
- e) Realizzazioni, solo sugli edifici residenziali esistenti, di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.
- f) Cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali per gli edifici rurali nel rispetto della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 “Norme per il recupero funzionale dei rustici”; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 4 dicembre 1977 e per tutti quelli che siano stati sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché esistenti prima del 04.12.1977 e nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003; resta inteso che gli edifici a destinazione rurale potranno essere cambiati di destinazione d'uso ai fini residenziali per la parte già adibita ad abitazione alla data di adozione delle presenti norme.

Per i fabbricati rurali contrassegnati con apposita simbologia nelle tavole di piano è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali anche previa demolizione e ricostruzione; tale intervento prevede la demolizione di fabbricati rurali e la successiva ricostruzione nel rispetto della superficie coperta e della sagoma (intesa come ingombro delimitato da strutture orizzontali e verticali) preesistenti ammettendone il cambiamento di destinazione d'uso residenziale per una superficie non superiore a 200 mq., sono ammessi due piani fuori terra e l'altezza massima di m. 7,50; è ammessa la variazione della sagoma dell'edificio purché i materiali da costruzione e le tipologie dei nuovi fabbricati riprendano quelle tradizionali tipiche dei fabbricati rurali circostanti: murature a vista di mattoni pieni, intonaco finito in arenino alla genovese, davanzali, soglie e pedate in pietra (esclusi i marmi lucidi) con spigoli arrotondati, sistema di oscuramento in persiane in legno alla genovese, gronda con passafuori in legno e sovrastante tavolato finito con mordente tinta noce, canali di gronda e pluviali in rame, manto di copertura in coppi di recupero, bucatore esterne di grandezza tradizionale rifinite con spalline ed architravi intonacati a fratazzo fine.

- g) Cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali agrituristici e turistico-ricettivi per gli edifici rurali non più necessari alla conduzione del fondo e nell'osservanza del comma 7 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.; gli alloggi e gli usi agrituristici devono rispettare i disposti di cui al Titolo IV della L.R. 31/85 e della L.R. 38/95 i quali stabiliscono i caratteri della destinazione d'uso agrituristica, i requisiti tecnici ed igienico-sanitari dei locali nonché gli obblighi amministrativi per lo svolgimento dell'attività.

Per gli interventi turistico-ricettivi deve essere presentato un progetto generale che preveda la sistemazione di tutto il fabbricato o di tutti i fabbricati annessi alla originaria funzione agricola; gli edifici oggetto di intervento devono essere assoggettati a convenzione nella quale siano chiaramente indicate le opere necessarie alla viabilità, allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, all'approvvigionamento idrico ed elettrico; l'esistenza o la costruzione di tali opere è condizione necessaria al rilascio dell'agibilità.

- h) Ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20% per un massimo di 210 mc. e, comunque, sono sempre consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile netta; tale intervento dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici o parametri:

- rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
- altezza massima della costruzione: $H = 8,50$ m. nel caso di sopraelevazione, e uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 46;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come previsto all'art. 15, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 46.

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

- i) Ampliamenti, una-tantum, di edifici residenziali esistenti; detto ampliamento, non cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma diversi da quello della lettera h), è finalizzato alla modifica tipologica del corpo di fabbrica principale ed è limitato alle sole strutture che, dovendo essere computate come superficie coperta (S_c), non devono essere computate come superficie utile lorda (S_{ul}) e sono aperte su almeno due lati (ad esempio i porticati); tale intervento, integrato ed organico all'insieme edilizio preesistente, consente ampliamenti della superficie coperta non superiori al 100% della superficie coperta esistente, nel rispetto dei seguenti indici o parametri:
 - rapporto massimo di copertura: $R_c = 60\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H =$ quella esistente;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come previsto all'art. 15, comma 8°;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 46;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 46.
- l) Incremento di volume e cambio di destinazione di edifici residenziali esistenti uni-bifamiliari limitato a quei corpi di fabbrica che siano già volumetricamente definiti alla data di adozione delle presenti norme (ad esempio porticati delimitati da pilastri), purché chiusi su almeno un lato; tale intervento è limitato ai primi due piani dell'edificio e non può essere applicato congiuntamente ad altri interventi del presente articolo che prevedono ampliamenti del fabbricato esistente.
- m) Recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21;
- n) Costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di 1,00 mq. ogni 10 mc. di abitazione, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto oppure fino al raggiungimento di tale limite quando sia dimostrata una dotazione ad essa inferiore; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 46 e 50; questo disposto si applica soltanto ai lotti già edificati.
- o) Costruzione di pertinenze così come definite all'art. 52 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 52.
- p) Locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente chiuso su tutti i lati; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere il 90% della superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato.
- q) Piccole costruzioni al servizio dell'agricoltura ad un solo piano fuori terra inerenti la conduzione di fondi aventi superficie non inferiore a mq. 7000 (computando anche appezzamenti non contigui purché entro il territorio comunale e purché il lotto, su cui dovrà sorgere l'edificio, abbia una superficie accorpata di almeno mq. 5000); la costruzione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,004$ mq/mq. fino ad un massimo di S_{ul} di 18,00 mq. di cui non più di due terzi formanti un locale chiuso;
 - altezza massima della costruzione: $H = 3,00$ m.;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come indicato all'art. 15, comma 8°;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 46;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 46.

La tipologia di dette costruzioni dovrà prevedere tetto a due falde e il manto di copertura dovrà essere in coppi; i serramenti dovranno essere in legno; le bucatore (finestre) dovranno essere di piccole dimensioni e di numero limitato; il P.R.G.C. prescrive che tali costruzioni non possano essere allacciate ai servizi pubblici e che nel loro interno non possano essere ricavati servizi igienici; il rilascio del permesso di costruire è subordinato

alla presentazione dell'atto di asservimento e dell'atto di impegno unilaterale al mantenimento della destinazione d'uso previsto dall'art. 25 commi 7° e 8° della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

Nelle aree a bosco di alto fusto e di rimboschimento, sono vietate nuove costruzioni nonché opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G.C.. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli art.li 10 e 19 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 08.06.2001 n. 327 modificato ed integrato dal D.P.R. 27 Dicembre 2002 n. 302 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni all'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7, dell'art. 17 della L.R. 56/77.

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

- a) Imprenditori agricoli ai sensi della L.R. n. 153 del 9 maggio 1975, della Legge n. 352 del 10 maggio 1976 e delle L.R. n. 27 del 12 maggio 1975 e n. 18 del 23 agosto 1982, anche quali soci di cooperative;
- b) Proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lett. a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) Imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. n. 63 del 12 ottobre 1978 e succ. mod. ed int. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata; il Consiglio Regionale stabilisce i requisiti minimi dell'azienda agricola condotta da questo tipo di imprenditore (art. 2 L.R. n. 63/78 ed art. 2 L.R. n. 24/84 e s.m.i.);

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

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

Tutti gli altri permessi di costruire previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi ed a chi abbia titolo; in particolare sono ammesse nuove costruzioni per le infrastrutture al servizio dell'agricoltura e dell'allevamento degli animali in genere, quali stalle, silos, serre, ecc., e per l'allevamento degli animali in genere, anche quando il permesso di costruire non e' richiesto dai soggetti di cui al comma 5 del presente articolo, purché il richiedente sia titolare di azienda agricola. Per la costruzione di serre fisse sono prescritti i seguenti parametri edilizio-urbanistici:

- altezza massima della costruzione: H = m. 5,00;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 15, comma 8°;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 46;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 46;
- rapporto massimo di copertura: Rc = 75% dell'area strettamente asservita.

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui ai commi 2, lettera q), ai commi 5, 7 e

8 e' subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del comma 18 dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int. e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto e' trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare.

In tutte le aree agricole e' ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi.

Ai fini della definizione del volume edificabile, e' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempre che la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione sia almeno il 10% dell'intera superficie utilizzata.

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

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

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

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

- le costruzioni adibite all'allevamento di polli, conigli, suini e avicoli e cunicoli in genere, dovranno essere insediati ad almeno 200 m., in linea d'aria, dalle aree residenziali previste dal P.R.G.C. e a m. 50 dai confini di proprietà e dall'asse delle strade provinciali e comunali o aperte al pubblico transito;
- le stalle devono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi, se di proprietà, m. 10, se di altri m. 30; tali distanze devono essere raddoppiate nel caso di porcili; per le stalle e gli allevamenti di tipo intensivo-industriale sono richiamati i disposti di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, artt. 216 e 217 e il D.M. 2 marzo 1987, pertanto la distanza degli abitati da tali insediamenti non potrà essere inferiore a m. 100;
- le concimaie, pozzi neri e depositi di rifiuto devono distare non meno di 20 m. dalle abitazioni di proprietà e non meno di 70 m. dalle abitazioni di altri e dai serbatoi di acqua potabile, fatte comunque salve le disposizioni vigenti in materia di igiene e di pulizia urbana rurale.

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

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

Aree agricole coltivate (E1)

In queste aree si applicano i seguenti indici o parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria:
 - per le abitazioni (ammesse solo per i soggetti di cui al 5° comma del presente articolo e nel limite massimo di 1500 mc. per azienda):
 - terreni a colture protette in serre fisse:
If = 0,06 mc/mq;
 - terreni a colture orticole o floricole:
If = 0,05 mc/mq;
 - terreni a colture legnose specializzate:
If = 0,03 mc/mq;
 - terreni a seminativo e prato permanente:
If = 0,02 mc/mq;
 - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:
If = 0,01 mc/mq;
 - terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali:
If = 0,001 mc/mq;

- indice di utilizzazione fondiaria per i fabbricati rurali e le attrezzature al servizio dell'agricoltura ed il ricovero degli animali in genere (ammessi anche per i soggetti diversi da quelli previsti al 5° comma del presente articolo, purché il richiedente il permesso di costruire sia titolare di azienda agricola):
 $U_f = 0,15 \text{ mq/mq.}$ - va calcolato con riferimento alla superficie del fondo su cui si trova ubicata l'azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura per gli edifici rurali, le abitazioni e le attrezzature al servizio dell'azienda agricola: $R_c = 10\%$;
- altezza massima delle costruzioni per la residenza: $H = \text{m. } 8,50$;
- altezza massima della costruzione per attrezzature agricole (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): $H = \text{m. } 6,50$;
- distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come indicato all'art. 46, salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = come indicato all'art. 15, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 46.

Aree agricole a colture legnose (E2).

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

In queste aree si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria:
 - per le abitazioni (ammesse solo per i soggetti di cui al 5° comma del presente articolo e per abitazioni non superiori ai 500 mc. per ogni azienda):
 - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:
 $I_f = 0,01 \text{ mc/mq.}$
 - terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali:
 $I_f = 0,001 \text{ mc/mq.}$
- indice di utilizzazione fondiaria per i fabbricati rurali e le attrezzature al servizio dell'agricoltura ed il ricovero degli animali in genere (ammessi anche per i soggetti diversi da quelli previsti al 5° comma del presente articolo, purché il richiedente il permesso di costruire sia titolare di azienda agricola):
 $U_f = 0,10 \text{ mq/mq.}$ dell'area costituente l'intera azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura per gli edifici rurali, le abitazioni e le attrezzature al servizio dell'agricoltura:
 $R_c = 8\%$ dell'area costituente l'intera superficie dell'azienda;
- altezza massima delle costruzioni per la residenza: $H = \text{m. } 7,50$;
- altezza massima della costruzione per attrezzature agricole (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): $H = \text{m. } 6,50$;
- distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come indicato all'art. 46;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = come indicato all'art. 15, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 46.

Aree agricole a vigneti (E3).

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 individua con apposita simbologia, che si sovrappone alle diverse aree omogenee precedentemente normate, le aree coltivate a vigneto D.O.C. e/o D.O.C.G.. Queste sono le aree che, sulla scorta dei dati forniti dalla Camera di Commercio della Provincia di Alessandria, sono coltivate a vigneto a "Denominazione di Origine Controllata" e/o a "Denominazione di Origine Controllata e Garantita" per i vitigni dei Colli Tortonesi Barbera, Colli Tortonesi Cortese, Colli Tortonesi Dolcetto, Piemonte Barbera.

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

Aree agricole a verde privato (E4).

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

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

Tali aree, di norma, sono inedificabili; tuttavia se le aree sono di pertinenza di edifici esistenti, e' ammessa la costruzione di autorimesse e pertinenze (quali forni, legnaie, fontane, serre, piscine e pertinenze in genere, così come definite dal Codice Civile) purché queste siano realizzate nel rispetto della destinazione a verde esistente, siano adeguatamente inserite nel contesto ambientale circostante e siano conformi ai disposti degli art.li 46 e 52 delle presenti norme.

ART. 30 – AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE E PER DISCARICHE E REINTERRI (H).

Il P.R.G.C. non individua aree all'interno delle quali è in atto l'esercizio di attività estrattive che sono consentite nel rispetto delle Leggi statali e regionali che regolano il settore.

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

La variante di P.R.G.C. anno 2005 individua un'area in cui è stata esercitata l'attività di discarica e che oggi risulta, a tutti gli effetti, chiusa.

ART. 31 – AREE DI RISPETTO (I).

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

a) Aree di rispetto cimiteriale.

Le aree di rispetto cimiteriale si estendono per una profondità variabile con un minimo di m. 50, così come risulta dalle tavole di P.R.G.C..

Nelle aree di rispetto e' vietata l'edificazione se non per l'ampliamento del Cimitero, in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del Regio Decreto n. 1880 del 21.12.1942 e succ. mod. ed int.

E' ammesso per le aree di rispetto un utilizzo diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità e di parcheggio, privato o pubblico anche attrezzato; è ammessa altresì la manutenzione ordinaria (art. 35), straordinaria (art. 36), il restauro (art. 37, 38) e il risanamento conservativo (art. 39) e la ristrutturazione edilizia (art. 40), senza incrementi di volume e senza cambi di destinazione degli edifici esistenti.

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

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

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

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

- b1) Fasce di rispetto degli impianti di depurazione.

La profondità delle fasce di rispetto degli impianti di depurazione deve essere dimensionata in relazione ai disposti dell'allegato 4 alle disposizioni del Min. LL.PP. 04.02.1977 – criteri, metodologie e norme tecniche generali.

Le tavole di piano individuano gli impianti di depurazione (fosse Imhoff) e le relative fasce di rispetto (profondità 100 m.).

Si richiamano il D.Lgs- 03.04.2006 n. 152 e s.m.i. ed il Regolamento Regionale 20.02.2006 n. 1R: Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne.

- b2) Fasce di rispetto delle opere di presa degli acquedotti.

Le fasce di rispetto delle opere di presa degli acquedotti (attualmente non presenti sul territorio comunale) anche di nuova realizzazione sono regolamentate dal Regolamento Regionale "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano

(Legge Regionale 29 dicembre 2000 n. 61)" e dal D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 e s.m.i. che prevedono una zona di tutela assoluta e una zona di rispetto. Ai sensi degli articoli 9 e seguenti del succitato Regolamento Regionale pubblicato sul "Supplemento ordinario n. 1 al B.U. n. 50" del 14.12.2006 le suddette aree devono essere adeguate alle disposizioni degli art.li 3 e seguenti stabilendone la profondità.

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

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

Le zone di rispetto sono costituite dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta ed è suddivisa in zona di rispetto ristretta con profondità di 200 m. e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto ristretta sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - m) pozzi perdenti;
 - n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
- b3) Fasce di rispetto delle pubbliche discariche.

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

c) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 individua le aree demaniali dei corsi d'acqua (Rio Castellania).

Nelle fasce di rispetto del Rio Castellania (variabile tra 25 e 100 m.), individuate nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000 ed in quelle di tutti gli altri rii e corsi d'acqua di proprietà pubblica e privata nonché fossi ed impluvi (profondità m. 10), anche dove non individuate in cartografia, possono essere eseguite unicamente opere di sistemazione idraulica, di protezione, di arginatura e difesa del suolo, piantumazioni, parcheggi pubblici, parchi ed attrezzature sportive e collegate ai corsi d'acqua, previo parere dei competenti organi preposti.

Prevalgono comunque sulle prescrizioni di cui sopra quelle riportate all'art. 62 ultimi due paragrafi delle presenti norme che qui vengono puntualmente richiamati come facenti parte del presente punto.

d) Fasce di rispetto degli elettrodotti.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 individua nelle tavole grafiche in scala 1:2.000 e 1:5.000 gli elettrodotti ad alta tensione.

Nei loro confronti, nel rispetto del D.P.R. n. 1062 del 21.06.1968, del D.P.R. n. 824 dell'8.04.1975, e della Legge n. 1341 del 13.12.1964 e D.P.C.M. del 23.04.1992, sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime:

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

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

In tali fasce di norma non sono consentiti interventi di nuova edificazione, se non in relazione all'azzonamento delle linee, né la coltivazione arborea; la nuova edificazione o gli interventi su edifici esistenti, se consentiti dai parametri di zona, sono possibili previo il rilascio di nullaosta da parte dell'Ente competente ed in conformità con quanto previsto dal P.R.G.C. per l'area. Le linee dovranno comunque essere verificate preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire (o alla presentazione di D.I.A.) necessari all'installazione, alla luce delle disposizioni contenute nel Decreto Ministeriale 10 settembre 1998, n. 381 pubbl. su G.U. n. 257 del 3 novembre 1998 – Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana – e della Legge 22.02.2001 n. 36 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”.

- e) Fasce di rispetto di oleodotti, metanodotti, gasdotti, ossigenodotti.
Sono stati individuati nelle tavole grafiche i tracciati delle diverse condotte.
Nei confronti di oleodotti, gasdotti, ossigenodotti, ecc. sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dall'asse della condotta misurata in orizzontale sul terreno:
 - a seconda delle servitù previste dalla concessione o dagli atti pubblici;
 - in conformità a quanto previsto dalla Circolare del Ministero dell'Interno n. 74 del 20.09.1956 e s.m.i..
- f) Area militare.
E' un'area di proprietà del Ministero della Difesa non più utilizzata come deposito esplosivi, ma nella quale eventuali interventi potranno essere realizzati solo a seguito di appositi Decreti Ministeriali.
- g) Impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni.
Per quanto riguarda l'installazione di impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni ed impianti tecnologici affini la variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 prescrive che l'installazione degli impianti e antenne di cui sopra sia ammessa nell'interno delle aree agricole coltivate (E1); in queste aree le antenne potranno essere posizionate su supporti a palo (sono vietati i tralicci) che non abbiano altezza superiore a 16 m., siano verniciati con colori mimetici e predisposti per accogliere il posizionamento di più antenne. L'installazione dovrà avvenire previa stipula di una convenzione che permetta l'utilizzo del supporto per il posizionamento di antenne anche a gestori diversi dal primo richiedente e che preveda forme e modi dello smantellamento dei manufatti al momento in cui non verranno più utilizzati. Gli altri manufatti costituenti l'impianto non potranno avere altezza superiore a m. 3,00 e dovranno rispettare, così come i supporti per le antenne, le distanze dai confini e dai cigli o confini stradali previsti per le nuove costruzioni, con caratteristiche e tinteggiature tali da inserirsi adeguatamente nel contesto in cui andranno a collocarsi. Ogni anno l'amministrazione, sulla base delle richieste avanzate dai diversi operatori, predisporrà un “piano per l'individuazione dei siti” in cui potrà avvenire l'installazione di tali impianti nel rispetto delle norme di cui al presente articolo.

Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto di cui ai punti b), c), d) ed e) sono consentiti, nel rispetto dell'art. 62, i seguenti livelli di intervento:

- manutenzione ordinaria (art. 35);
- manutenzione straordinaria (art. 36);
- restauro (art.li 37, 38);
- risanamento conservativo (art. 39);
- ristrutturazione edilizia (art. 40).

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

TITOLO IV – TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO.

CAPO I - TIPI DI INTERVENTO.

ART. 32 – NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

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

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

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

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

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

ART. 33 - NORME PARTICOLARI PER LE AREE E GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE.

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

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

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

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

E' fatto comunque espresso divieto:

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

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

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

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

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

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

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

Gli intonaci saranno del tipo in arenino fine alla genovese.

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

Le tinteggiature dovranno essere, preferibilmente, a calce. I colori delle tinte dovranno essere in grigio perla, terra di siena spento, giallo rosa spento, rosso genovese e nel rispetto del Regolamento Edilizio e del Piano del Colore; comunque, prima di procedere alla tinteggiatura, dovranno essere sottoposte al tecnico comunale le campionature delle tinte da usarsi.

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

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

Il rilascio del permesso di costruire relativo alle aree ed immobili definiti di interesse storico-artistico (con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, per gli immobili con gli interventi di "restauro" e di "risanamento conservativo" di cui all'art. 21, di restauro e risanamento conservativo) è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 49, ultimo comma, della L.R. 56/77 e s.m.i..

ART. 34 – TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

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

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro;
4. risanamento conservativo;
5. ristrutturazione edilizia;
6. ristrutturazione edilizia di tipo A in aree di interesse storico-ambientale;
7. ristrutturazione edilizia di tipo B in aree di interesse storico-ambientale;
8. ristrutturazione urbanistica;
9. completamento;
10. nuovo impianto.

L'intervento oggetto di permesso di costruire o di D.I.A. dovrà essere compatibile con il tipo di intervento fissato nella classificazione di cui sopra.

ART. 35 – MANUTENZIONE ORDINARIA.

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

380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301), purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Essi consistono di norma nelle operazioni di:

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

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

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

Le opere in questione, inoltre, non debbono:

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

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

- 1) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
 - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
 - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
 - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto.
- 2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- 3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- 4) opere a carattere precario o facilmente amovibili:
 - baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
 - ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
 - garitte;

- chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
 - 5) opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
 - 6) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
 - 7) passerelle di sostegno in metallo o conglomerato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
 - 8) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
 - 9) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
 - 10) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
 - 11) attrezzature semifisse per carico e scarico di autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno manichette);
 - 12) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazza ecc.;
 - 13) tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
 - 14) canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.
- Quando l'intervento in oggetto e' relativo ad opere di finitura esterna dovrà essere data comunicazione al Responsabile del Procedimento dei lavori che si intendono eseguire precisando il tipo di materiali, di opera e di tinta.

ART. 36 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

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

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

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

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

ART. 37 – INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, sono quelli “rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con 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” (art. 3, comma 1°, lettera c) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301).

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

Si distinguono due tipi di intervento e precisamente:

- Restauro
- Risanamento conservativo.

ART. 38 – INTERVENTI DI RESTAURO.

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

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

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora cio' non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non e' comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- B) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, e' ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).
Non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagoma e dei prospetti, ne' alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- C) Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
Non e' ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia e' consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.
- D) Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi.

Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

- E) Restauro e ripristino di tutte le finiture interne. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesso con l'impiego di tecniche e materiali originari a essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- F) Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B) e D).
- G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi e compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

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

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

ART. 39 – INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.

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

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

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

Sono ammesse le seguenti opere:

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

consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

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

La sostituzione di volte e di solai in legno interni agli edifici, anche con elementi strutturali differenti, e' ammessa solo nei casi di necessità per la tutela della incolumità, accertata nei modi previsti dal Regolamento Edilizio (art. 34).

ART. 40 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono "rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica" (art. 3, comma 1°, lettera d) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301).

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

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

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

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

Le opere ammesse sono:

- A) Rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con conservazione e

valorizzazione di elementi di pregio.

- B) Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili nette. Per mutate esigenze distributive o d'uso, al fine di conservare l'impianto strutturale originario, e' consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.
- C) Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
- D) Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
- E) Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- F) Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.
- H) Installazione di serramenti e vetrate atti a chiudere verande, balconate e logge, quando queste non siano aperte da più di due lati.
- I) Demolizione e ricostruzione con volumetria, altezza e sagoma uguali a quelle preesistenti fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Devono rimanere invariate le quote di imposta e di colmo del tetto nonché la sua tipologia; è ammesso l'inserimento di abbaini quando questi siano compatibili con il contesto e gli edifici circostanti.

Il presente intervento dovrà avvenire anche nel rispetto di quanto previsto all'art. 62.

ART. 41 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI EDIFICI DI TIPO A IN AREE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE.

Il P.R.G.C. prescrive questo tipo di intervento per quegli edifici dei quali si vuole mantenere la tipologia originaria.

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

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- B) Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora ciò comporti aumento della superficie utile netta, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni e la realizzazione di nuovi orizzontamenti purché compatibile con l'organismo edilizio preesistente. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
- C) Conservazione e valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
- D) Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- E) Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne con conservazione e valorizzazione

di elementi di pregio.

- F) Realizzazione ed integrazione, quando l'edificio ne è sprovvisto, degli impianti e dei servizi igienico-sanitari anche con aumento di superficie coperta e di volume purché inseriti funzionalmente nel corpo di fabbrica dell'edificio nel rispetto dei disposti del Codice Civile per quanto riguarda le distanze.
- G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale e' ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva o commerciale.

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

ART. 42 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI EDIFICI DI TIPO B IN AREE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE.

Il P.R.G.C. prescrive, su alcuni edifici questo tipo di intervento finalizzato ad una più radicale trasformazione dell'edificio.

Le opere ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio, sono:

- A) Rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.
Qualora l'intervento preveda l'aumento della quota d'imposta della copertura si dovrà ricostruire il cornicione eventualmente esistente con le medesime caratteristiche formali.
- B) Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.
E' ammesso il rifacimento di parte dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale nonché delle quote di imposta e di colmo e del cordolo di appoggio del tetto delle coperture. In particolare le quote di imposta della copertura e del colmo e del cordolo di appoggio del tetto non potranno essere elevate più di 30 cm. rispetto all'esistente. In casi specifici adeguatamente motivati è ammessa, pur nel rispetto delle caratteristiche tipologiche locali, la modifica della sagoma e/o dell'orientamento del tetto fermo restando che le quote di imposta e di colmo potranno essere aumentate entro il limite consentito di 30 cm.
E' consentita la realizzazione di soppalchi e/o il riuso dei sottotetti (anche in analogia a quanto previsto dalla L.R. 21/98) a fini residenziali fino alla concorrenza massima della superficie coperta.
Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario se di pregio.
- C) Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.
Sono consentite la realizzazione o eliminazione di aperture nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
- D) Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso modificazioni all'assetto planimetrico nonché l'aggregazione anche su livelli diversi delle varie unità immobiliari collegate tramite scale interne oltre alla suddivisione in nuove unità immobiliari.
- E) Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- F) Realizzazione ed integrazione, quando l'edificio ne è sprovvisto, degli impianti e dei servizi igienico-sanitari anche con aumento di superficie coperta e di volume purché inseriti funzionalmente nel corpo di fabbrica dell'edificio nel rispetto dei disposti del Codice Civile per quanto riguarda le distanze.
- G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio; qualora eccezionalmente e per motivate esigenze tecnico-architettoniche sia necessaria la loro realizzazione all'esterno, questi non devono comunque comportare aumento della superficie utile netta (Sun). Deve essere assicurato il

mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti né è ammesso alterare le facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

Per quanto concerne gli edifici o porzioni di essi a destinazione produttiva e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni; i volumi tecnici relativi possono essere realizzati anche all'esterno dell'edificio in entrambi i casi non si deve configurare un incremento della superficie utile netta destinata alla attività produttiva e commerciale e, se ricadenti all'esterno, non devono essere posizionati sui prospetti principali degli edifici.

Per l'inserimento di sistemi di elevazione, qualora la realizzazione non sia possibile all'interno dell'edificio per motivate esigenze tecnico-architettoniche, è consentito un modesto ampliamento di mq. 3 per ogni orizzontamento oltre al volume tecnico suddetto ai soli fini dell'adeguamento dei pianerottoli di distribuzione ai sensi della L. 13/89. Si specifica che tale nuovo volume sarà armonicamente integrato con l'edificio e non posizionato sui prospetti principali.

H) Il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

I) E' ammessa la demolizione totale dell'edificio e la successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, solo nel caso di comprovate necessità di carattere statico accertate mediante predisposizione e presentazione agli uffici comunali di una perizia giurata in conformità a quanto previsto dall'art. 34 del Regolamento Edilizio.

Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di Tipo A.

ART. 43 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

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

ART. 44 – INTERVENTI DI COMPLETAMENTO.

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

ART. 45 – INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO.

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

ART. 46 – INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE.

Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale diversa da quella prevista all'art. 42, in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

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

a) la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00 anche quando una sola parete sia finestrata.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti con permesso di costruire rilasciato anteriormente al 1985, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, e cioè posti ad una distanza dal confine inferiore alla metà

della loro altezza o che comunque non rispettano la distanza minima dal confine fissata dal P.R.G.C., le nuove costruzioni potranno soddisfare solo le distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e comunque con il minimo fissato dal P.R.G.C. per ogni area omogenea, fermo restando, all'esterno dell'area A, il rispetto della distanza tra pareti finestrate.

La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, all'esterno delle aree A dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00.

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

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

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

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

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

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

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

- b) Negli edifici in linea ed a schiera i fronti non dovranno avere lunghezza superiore a m. 30,00; negli isolati ove il P.R.G.C. non reperisce aree a parcheggio al servizio delle residenze, le strade di accesso ai singoli edifici, se poste in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolare, dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza di almeno m. 15 di diametro.
- c) Sono vietati i fabbricati residenziali prefabbricati in legno aventi tipologie non conformi a quelle normalmente esistenti sul territorio; inoltre sono vietati i tetti aventi falde inclinate con pendenza superiore al 45%.
- d) In tutte le aree agricole l'uso di "capannoni prefabbricati" è consentito solo a condizione che il tetto sia in cotto o in fibrocemento rosso, che il tamponamento sia in cotto o intonacato e tinteggiato e che sui lati visibili da strade pubbliche siano messe a dimora piante di medio ed alto fusto.

ART. 47 – EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE.

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti interventi di restauro (art. 38), risanamento (art. 39) e ristrutturazione edilizia (art. 40), oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 35) e straordinaria (art. 36) senza nessun aumento

di volumetria; sono altresì ammessi gli interventi previsti all'art. 29, comma 2, lettere f) e g) delle presenti norme.

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

ART. 48 – AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI.

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

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

ART. 49 - EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA.

STRALCIATO

ART. 50 – AUTORIMESSE.

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

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

- a) nelle aree di interesse storico-ambientale, con l'esclusione di quelle di pertinenza dei fabbricati sottoposti ad "interventi di restauro", purché esse siano ricavabili sfruttando la pendenza naturale del terreno preesistente e risultino completamente interrate, intendendosi come tali i manufatti da costruirsi che non fuoriescano dalla linea del terreno preesistente per più di un terzo del loro volume lordo totale; l'accesso alle autorimesse sarà ricavabile solo a valle con modeste alterazioni delle quote del terreno preesistente; inoltre il solaio di copertura dovrà essere interamente sistemato a verde mediante formazione di letto di humus naturale non inferiore a cm. 30 di spessore oppure lastricato ad una quota non superiore al piano di campagna preesistente a monte e dovrà essere direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali, dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale; tali costruzioni sono ammesse in misura non superiore a mq. 20 di superficie utile netta (Sun) per ogni unità alloggio dell'edificio principale; le distanze dai confini dovranno essere quelle indicate all'art. 46, le distanze dai cigli stradali dovranno essere non inferiori a m. 1,00 e l'altezza massima m. 2,80; le autorimesse sono sempre ricavabili all'interno del fabbricato preesistente;
- b) nelle aree agricole di pertinenza di edifici a destinazione prevalentemente residenziale in ragione di un mq. ogni dieci mc. di costruzione a destinazione residenziale, quando sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto o abbia una dotazione inferiore a tale limite, e dovranno essere all'esclusivo servizio delle unità immobiliari esistenti; le autorimesse potranno essere:
 - b1) fuori terra, per un'altezza delle costruzioni non superiore a quella prevista dalle prescrizioni delle leggi di settore, comunque non superiore a m. 2,80;
 - b2) interrate totalmente o parzialmente; in questo caso l'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm. 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale non inferiore a cm. 30 di spessore, direttamente ed agevolmente accessibile, con

continuità di percorsi pedonali, dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

La superficie coperta delle autorimesse (fuori terra o interrate) non potrà essere superiore al 40% della superficie coperta del fabbricato principale, fermo restando che 20 mq. di superficie utile (30 mq. se si tratta di autorimessa interrata), per ogni unità abitativa esistente, sono comunque consentiti nel rispetto di un rapporto di copertura (Rc) complessivo non superiore al 70%; la distanza minima delle pareti delle autorimesse da quelle del fabbricato principale, quando le costruzioni non siano in aderenza, è di m. 5,00.

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

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

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio, se protetti da cancello ad apertura manuale, dovranno essere arretrati di almeno m. 3,00 dai cigli stradali, ed essere preceduti da un tratto in piano o in lieve pendenza (< 2%) di pari lunghezza; diversamente, se protetti da cancelli ad apertura automatica, gli accessi potranno essere allineati ai muretti di recinzione; si fanno comunque salvi i disposti del Regolamento Edilizio.

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

ART. 51 – AREE A PARCHEGGIO PRIVATO.

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

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

ART. 52 – PERTINENZE.

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

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

- per le opere che non creano volumi chiusi quali piscine, campi da tennis, percorsi pedonali, muri di sostegno e recinzioni (nei limiti di cui al citato art. 6 delle presenti norme), aiuole, ecc., si applicano le prescrizioni previste dal Codice Civile;
- per la costruzione di opere che identificano un volume e una superficie coperta quali tettoie (temporanee e non), legnaie, ripostigli, depositi attrezzi, ecc. (con esclusione delle autorimesse) si applicano le seguenti disposizioni:

- 1) se ricadenti in area agricola, al servizio di edifici residenziali esistenti:
 - volume: da non conteggiarsi;

- superficie coperta: non dovrà eccedere il 40% della superficie coperta esistente del fabbricato principale, fermo restando che 30 mq. sono comunque consentiti;
 - altezza massima della costruzione: $H = m. 3,00$;
 - distanza minima delle costruzioni dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 46;
 - distanza minima delle costruzioni dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ nelle aree a capacità insediativa esaurita come prescritto all'art. 20, lettera g); nelle aree agricole come prescritto all'art. 15, comma 8°;
 - distanza minima tra la costruzione definita come pertinenza e le costruzioni diverse da quelle del quale la costruzione è pertinenza: come indicato all'art. 48;
- 2) se ricadenti in Centro Storico: non ammesse;
- 3) se ricadenti nelle altre aree territoriali omogenee e in area agricola al servizio di fabbricati agricoli destinati alla residenza:
- volume: nel rispetto degli indici di densità fondiaria stabiliti per ciascuna area;
 - superficie coperta: nel rispetto del rapporto massimo di copertura stabilito per ciascuna area;
 - altezza massima della costruzione: $H = m. 3,00$;
 - distanza minima delle costruzioni dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 48;
 - distanza minima delle costruzioni dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ secondo le prescrizioni previste nelle singole aree territoriali omogenee;
 - distanza minima tra la costruzione definita come pertinenza e le costruzioni diverse da quelle del quale la costruzione è pertinenza: come indicato all'art. 46.

CAPO II - VINCOLI DI INTERVENTO.

ART. 53 – INGRESSI URBANI.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005, nel rispetto di quanto previsto dal PTP approvato, individua due Ingressi urbani definiti come “luoghi deputati a svolgere la funzione di porta della città”. Essi sono posizionati sulla strada provinciale n. 134 e potranno essere realizzati mediante la formazione, nelle aree limitrofe alla zona evidenziata, di viali alberati o di aree verdi sistemate con piantumazione di siepi, roseti, cespugli e seminazione a prato.

In corrispondenza degli ingressi urbani e all'interno dell'abitato individuato dal margine della configurazione urbana di cui al successivo articolo si dovrà, nel tempo e, compatibilmente con le risorse finanziarie, provvedere alla formazione di marciapiedi e/o piste ciclabili e alla posa in opera di illuminazione pubblica che abbia anche funzione di arredo urbano; le recinzioni dovranno essere progettate in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e le aree di pertinenza degli edifici che si affacciano sulle vie pubbliche dovranno essere curate e adeguatamente mantenute applicando i disposti regolamentari previsti dal Regolamento Edilizio vigente. In particolare in fregio al tratto della strada provinciale n. 134 che collega Carezzano a Carezzano Superiore dovrà essere realizzato, sul lato sinistro, un percorso pedonale alberato con la funzione di creare un collegamento tra le due frazioni che possa avere valenza di arredo urbano.

ART. 54 – MARGINE DELLA CONFIGURAZIONE URBANA.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 individua, in conformità a quanto previsto dall'art. 20.1 del PTP, il margine della configurazione urbana, definito come “il limite tra il territorio urbanizzato ed urbanizzando e il territorio ad usi agricoli”.

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

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

ART. 55 – AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE.

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

Il rilascio dei permessi di costruire relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq. 1.500 è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.

Nel permesso di costruire deve essere precisato:

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

superfici destinate a carico e scarico merci, nonché ogni altro ulteriore elemento previsto dai citati indirizzi e criteri.

ART. 56 – OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI.

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade provinciali od in manutenzione alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla-osta della Provincia per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi. Ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale n. 56/77 e succ. mod. ed int. non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate dagli assi stradali statali e provinciali. Il tutto dovrà avvenire in conformità ai disposti del Nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione.

ART. 57 – VINCOLO IDROGEOLOGICO.

Tale vincolo ha il fine di salvaguardare le zone boschive e quelle soggette a dissesto dall'edificazione e da ogni ingiustificato intervento sul territorio (disboscamenti – sbancamenti – alterazioni del regime idrico – ecc.). Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico così come individuato nelle tavole di P.R.G.C. non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico. Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 R.D. del 30.12.1923 n. 3267, e' condizionato, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, al rilascio della autorizzazione di cui alla L.R. n. 45/89 e degli art.li 30 e 31 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

ART. 58 – AREE DI DISSESTO.

STRALCIATO

ART. 59 – VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. N. 42/2004 E DELL'ART. 49, ULTIMO COMMA, DELLA L.R. 56/77 E SUCC. MOD. ED INT..

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

L'unico intervento consentito sugli edifici di cui all'art. 9 e vincolati ai sensi degli art.li 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 è il "restauro" (art. 38).

Inoltre il rilascio del permesso di costruire relativo agli immobili, manufatti e relative aree di pertinenza per i quali il P.R.G.C. prescrive l'intervento di "restauro" (art. 38), è subordinato ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Ambientali quando l'intervento prevede modifiche esterne o strutturali o di destinazione d'uso.

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

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

All'interno delle aree elencate all'art. 142 del citato D.Lgs. 42/2004 ed in particolare nelle fasce dei torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi sulle acque pubbliche, nelle aree boscate e nelle aree di interesse archeologico è prescritto il preventivo nulla osta del Presidente della Giunta

Regionale, a norma del D.P.R. n. 616/1977 fatte salve le norme della L.R. 20/89 in materia di subdelega; anche queste aree sono individuate e delimitate con apposita simbologia nelle tavole della variante strutturale.

Per le opere pubbliche, già nella fase di redazione del progetto preliminare, deve essere fatto esplicito riferimento alla normativa vigente (artt. 15, comma 7d, 17° comma 1b 2 e 18° comma 1d del D.P.R. 12.12.1999 n. 554 di attuazione della legge quadro sulle opere pubbliche 11.02.1994 n. 109; D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, art. 28 comma 4; decreto-legge 26.04.2005 n. 63 coordinato con la legge di conversione 25.06.2005 n. 109, art. 2-ter) che prevede obbligatoriamente, anche ai fini della validazione del progetto, le procedure di verifica preventiva dell'interesse archeologico, con la redazione di uno specifico elaborato relativo ad indagini geologiche ed archeologiche preliminari, a cura di soggetti competenti e dotati dei necessari requisiti di specializzazione. Per tutte le opere collocate in aree a rischio archeologico e nei centri storici, tale dato dovrà già in sede di progetto preliminare essere considerato come indizio positivo di possibili interferenze archeologiche con le opere in progetto, con indirizzo conseguente della progettazione ai sensi della normativa citata.

ART. 60 – PERCORSO STRADALE PANORAMICO E RELATIVA FASCIA DI PROTEZIONE.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 classifica come percorso stradale panoramico la Strada Provinciale n. 134 Spineto-Villalvernia (già individuate dal Piano Territoriale Provinciale): Nelle cartografie di piano si è evidenziato il tracciato da tutelare e si sono delimitate le fasce di protezione aventi profondità di 100 m. per parte dal ciglio stradale.

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

- tipologie edilizie conformi a quelle degli edifici caratterizzanti il territorio presenti nella zona attraversata dal percorso stradale;
- tetto a due o a quattro falde con gronde in legno trattato con mordente di colore scuro non naturale;
- manto di copertura in coppi tradizionali;
- comignoli del tipo tradizionale in muratura intonacata a fratazzo o mattoni a vista;
- lucernai a filo di falda;
- abbaini di dimensioni e proporzioni tradizionali in muratura con tetto a due falde e copertura in coppi uguale a quella del tetto principale; la larghezza degli abbaini non potrà essere superiore a m. 1,50, l'altezza massima del colmo del tetto dell'abbaino rispetto all'estradosso del tetto principale non potrà superare m. 1,30; il numero degli abbaini sulla stessa falde di tetto dovrà essere tale che l'interasse tra un abbaino e l'altro non sia inferiore a m. 6,00; gli abbaini dovranno essere arretrati rispetto al filo esterno della gronda di almeno m. 1,50 e dal filo del muro esterno del fabbricato di almeno m. 1,00;
- canali di gronda, pluviali: a sezione semicircolare e circolare in rame così come le scossaline;
- prospetti intonacati con finitura in arenino fine alla genovese;
- divieto di rivestimenti lucidi o in pietra disposti ad "opus incertum" o in file a correre;
- sistema di oscuramento a persiana alla genovese o ad ante piene;
- portoncini di ingresso in legno tinto, non naturale;
- davanzali, pedate delle scale in pietra non lucida preferibilmente con spigoli arrotondati o sagomati a toro dello spessore minimo di 4 cm.;
- stipiti delle finestre finite in intonaco;
- tinteggiatura da scegliersi nella gamma cromatica delle terre;
- i manufatti quali muri di sostegno o simili dovranno essere eseguiti o rivestiti in pietra avente spessore minimo di 20 cm.;
- si favoriscono tutti gli interventi previsti dall'ingegneria naturalistica;
- guard-rail in legno.

ART. 61 – NORMATIVA PER LA FORMAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO

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

E' ammesso inoltre l'intervento sugli edifici esistenti per migliorare le caratteristiche distributive

e di dotazione dei servizi igienici.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPO III – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.

ART. 62 – CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E PARTICOLARE.

L'analisi di tutti gli elementi di carattere geolitologico, geomorfologico, idrogeologico, idrologico, idraulico, sulla base dei rilievi, delle fotografie aeree, degli eventi storici, delle risultanze di indagini geologiche a corredo di precedenti strumenti urbanistici, della banca dati geologica, dei Piani Stralcio (PAI e PSFF) dell'Autorità di Bacino del F. Po, della bibliografia e cartografia della Regione Piemonte, ha consentito una valutazione oggettiva della propensione al dissesto del territorio comunale. Tale procedura ha permesso, pertanto, di effettuare una zonazione del territorio ed ha consentito la definizione di aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca, indipendentemente dai fattori antropici (Ved. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica).

La sopraccitata cartografia riporta la descrizione della propensione all'uso urbanistico dei settori omogeneamente distinti, come previsto dalla Circolare del P.G.R. n. 7/LAP del 6/05/96, secondo le seguenti classi di idoneità d'uso.

11.1. CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tale classe viene suddivisa in due sottoclassi in funzione della natura dei fattori penalizzanti:

11.1.1. CLASSE IIa

Porzioni di territorio da subpianeggianti a moderatamente acclivi, interessate da uno o più fattori penalizzanti quali fenomeni di prolungato ristagno delle acque meteoriche, ruscellamento diffuso, modesta soggiacenza di falda, scarso drenaggio, mediocri caratteristiche meccaniche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione.

Tipologie di intervento edilizio ammesse (art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984):

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

Prescrizioni:

- gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa redazione di relazione geologica e geotecnica, da effettuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001;
- redazione preventiva di un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere) secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- in relazione alla modesta soggiacenza di falda, il piano di calpestio di eventuali vani parzialmente interrati, andrà valutato sulla base di studi idrogeologici puntuali che definiscano la massima escursione della superficie freatica;
- per le porzioni di edificio esistenti, poste al di sotto del p.c., l'agibilità conseguente ad interventi di ristrutturazione è ammessa solo sulla base di uno studio geologico-idrogeologico puntuale che attesti il franco di sicurezza sulla falda,
- per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico-idrogeologico, redatto,

oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

11.1.2. CLASSE IIb

Porzioni di territorio da debolmente a mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la moderata pericolosità derivano principalmente da problemi di stabilità dei versanti connessi alle scadenti caratteristiche meccaniche dei terreni di copertura e/o alla sfavorevole giacitura del substrato.

Tipologie di intervento edilizio ammesse (art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984):

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

Prescrizioni:

- gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione e/o la realizzazione di manufatti di contrasto (muri tradizionali e terre armate), dovranno essere effettuati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa redazione di relazione geologica e geotecnica, da attuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001;
- la regimazione delle acque superficiali andrà prevista secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- nei casi di nuovo impianto, di ampliamento dell'esistente e/o di modifica della morfologia del versante mediante opere di taglio, di scavo e riporto la verifica di stabilità del pendio dovrà essere estesa sia alle coperture che al substrato roccioso;
- per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico-idrogeologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

11.2. CLASSE III

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

Tale classe viene, pertanto, suddivisa in tre sottoclassi:

11.2.1. CLASSE III indifferenziata

Porzioni di territorio non edificate o con presenza di edifici isolati dove, a causa delle condizioni di potenziale pericolosità, sono necessari ulteriori studi di dettaglio mirati, con il supporto di indagini geognostiche, geotecniche, monitoraggi, etc., ad individuare eventuali situazioni locali a diversa pericolosità, con la conseguente perimetrazione di ambiti in classi di minor pericolo. Tale procedura potrà essere attuata solo tramite variante di Piano Regolatore.

Tipologie di intervento edilizio ammesse per gli edifici isolati (art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984):

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

Ulteriori interventi ammessi:

- opere di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dell'esistente sono ammesse esclusivamente per le attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa,

previa l'esecuzione, nel rispetto del D.M. 11/03/88, di studi geologici e geotecnici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;

- per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali (es: box, tettoie, etc.), previa l'esecuzione di studi geologici, geotecnici, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. A seguito di opportune indagini geologiche, geotecniche e di verifica di stabilità del pendio, sarà ammessa la sopraelevazione di fabbricati esistenti;
- la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m..

Prescrizioni:

- gli interventi di nuova edificazione (esclusivamente per gli edifici rurali) e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
- eventuali tagli di versante dovranno essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento. I riporti non dovranno comportare appesantimenti del versante ed in ogni caso tutte le procedure di modifica della morfologia dei luoghi, oltrechè migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;
- per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

11.2.2. CLASSE IIIa

Porzioni di territorio inedificate o con presenza di edifici isolati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

La normativa relativa alla sopraccitata classe è strutturata in relazione alla appartenenza o meno ad ambiti di dissesto; pertanto, con numerazione progressiva, sono stati distinti i vari casi riportati nei successivi paragrafi.

11.2.2.1 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree esterne alle perimetrazioni di dissesto (art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984):

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

Ulteriori interventi ammessi:

- opere di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dell'esistente sono ammesse, oltrechè per i fabbricati di proprietà demaniale o comunale, esclusivamente per le attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa, previa esecuzione, nel rispetto del D.M. 11/03/88, di studi geologici, geotecnici ed idraulici (quest'ultimi per ambiti territoriali di pianura), mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali non residenziali (es: box, tettoie, ecc.), previa esecuzione di studi geologici, geotecnici ed idraulici (quest'ultimi per ambiti territoriali di pianura), mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i..

Prescrizioni:

- a) problematiche di tipo idraulico:
 - è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
 - le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo. L'eventuale zoccolatura di supporto dovrà essere provvista di idonei scoli per l'acqua;
 - gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento, desumibile dalla carta geomorfologica allegata;
 - è fatto divieto di assegnare destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;
 - la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
 - per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.
- b) problematiche di versante:
 - la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
 - verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
 - eventuali tagli di versante dovranno essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento. I riporti non dovranno comportare appesantimenti del versante ed in ogni caso tutte le procedure di modifica della morfologia dei luoghi, oltrechè migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;
 - per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99. Si ritiene comunque, al fine di evitare l'innescò di possibili movimenti gravitativi, di evitare qualsiasi dispersione nel sottosuolo. I reflui, preventivamente chiarificati mediante Imhoff, potranno essere, a titolo di esempio, trattati in un letto di fitodepurazione (es. vassoio alla francese) e successivamente inoltrati alla rete drenante superficiale che dovrà essere periodicamente mantenuta.

11.2.2.2. Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Aree Fa, Ee del P.A.I.) (Art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984):

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale.

Ulteriori interventi ammessi:

- a) nel caso di problematiche di tipo idraulico (Ee):

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 5, delle N.d.A. del P.A.I., di seguito riportato.

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

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
 - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
 - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
 - i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
 - gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
 - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
 - l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
 - l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.”
- b) nel caso di problematiche di versante (Fa):
 In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 2, delle N.d.A. del P.A.I. di seguito riportato.
 “Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
 - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
 - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
 - le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
 - le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
 - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.”
- Prescrizioni:
- a) problematiche di tipo idraulico (Ee):
 - è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
 - le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo. L'eventuale zoccolatura di supporto dovrà essere provvista di idonei scoli per l'acqua;

- gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento, desumibile dalla carta geomorfologica;
 - è fatto divieto di assegnare destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;
 - non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
 - divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
 - la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
 - per gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltreché nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99. Eventuali controindicazioni di natura geologica, idrogeologica ed idraulica, potranno imporre la realizzazione di pozzi a tenuta da assoggettare a periodico svuotamento.
- b) problematiche di versante (Fa):
 - non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in vani abitabili;
 - divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
 - la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
 - verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
 - tutte le procedure di bonifica dei versanti e di modifica della morfologia, oltreché migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;
 - per gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, si ritiene, al fine di prevenire l'insorgere di possibili movimenti gravitativi, di evitare qualsiasi dispersione nel sottosuolo. Qualora ammissibile, i reflui, preventivamente chiarificati mediante Imhoff, potranno essere, a titolo di esempio, trattati in un letto di fitodepurazione (es. vassoio alla francese) e successivamente inoltrati, lontano dai corpi di frana, alla rete drenante superficiale che dovrà essere periodicamente mantenuta. La procedura di smaltimento dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltreché nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96 e D.Lgs. 152/99 e s.m.i.. Eventuali controindicazioni di natura geologica potranno imporre la realizzazione di pozzi a tenuta stagna da assoggettare a periodico svuotamento.

11.2.3. CLASSE IIIb

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

In assenza dei sopraccitati interventi valgono le stesse prescrizioni relative alla Classe IIIa (Ved. cap. 11.2.2. e paragrafi 11.2.2.1. ÷ 11.2.2.2).

11.2.3.1. CLASSE IIIb: A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE E DELL'AVVENUTA MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO

Il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità dovrà essere conforme a quanto indicato al punto 7.10. della N.T.E. alla Circ. 7/LAP.

Le valutazioni relative alla mitigazione del rischio, che spetteranno all'Amministrazione Comunale, dovranno essere sviluppate sulla sorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da un geologo e da professionisti competenti, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la minimizzazione della pericolosità (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente alla Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, a mezzo di adeguato atto amministrativo.

Ciò premesso, relativamente al territorio comunale in esame, sulla base delle aree cartografate in tale classe di rischio, è stata redatta una scheda (Ved. successiva tabella) con le indicazioni puntuali delle problematiche e della tipologia di massima degli interventi di riassetto previsti.

SCHEDA AREE APPARTENENTI ALLA CLASSE IIIb

Area IIIb n. / località	Contesto (pianura/collina)	Tipologia dissesto o problematica	Interventi di riassetto indicativi
1. C.na Peraccino Est concentrico	Versante	Aree ubicate in posizione laterale o in zona di testata di un movimento gravitativo.	Attività di previsione e sorveglianza. Regimazione scorrimenti superficiali e loro periodica manutenzione. Drenaggi. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante. Opere di ingegneria naturalistica.
2. Strada per Perleto, Nord abitato di località Ripale	Versante	Area esterna a perimetrazioni di dissesto, tuttavia ubicata in versante potenzialmente dissestabile.	Attività di previsione e sorveglianza. Regimazione scorrimenti superficiali e loro periodica manutenzione. Drenaggi. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante. Opere di ingegneria naturalistica.
3. Strada per Perleto, N-NE abitato di località Ripale	Versante	Area ubicata in posizione immediatamente laterale ad un movimento gravitativo.	Attività di previsione e sorveglianza. Regimazione scorrimenti superficiali e loro periodica manutenzione. Drenaggi. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante. Opere di ingegneria naturalistica.
4. Nord di località Perleto	Versante	Area ubicata in posizione immediatamente laterale ad un movimento gravitativo ed in zona potenzialmente dissestabile.	Attività di previsione e sorveglianza. Regimazione scorrimenti superficiali e loro periodica manutenzione. Drenaggi. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante. Opere di ingegneria naturalistica.
5. Sud capoluogo NE Torre Sterpi	Versante	Area ubicata in fregio ad un impluvio, al limite della sua fascia di rispetto ed in zona potenzialmente dissestabile.	Attività di previsione e sorveglianza. Regimazione scorrimenti superficiali e loro periodica manutenzione. Pulizia e manutenzione dell'impluvio. Drenaggi. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante. Opere di ingegneria naturalistica.
6. Sud capoluogo confine comunale con S.Agata F.li	Versante	Area ubicata in zona potenzialmente dissestabile.	Attività di previsione e sorveglianza. Regimazione scorrimenti superficiali e loro periodica manutenzione. Drenaggi. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante. Opere di ingegneria naturalistica.

Ultimata la procedura di riassetto territoriale e di relativa minimizzazione del rischio, diverrà vigente la normativa riportata nei successivi paragrafi.

11.2.3.2. Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree esterne alle perimetrazioni di dissesto (art. 13 della L.R. n. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

In aggiunta agli interventi di cui al capitolo 11.2.2.1. sono consentiti:

- manutenzione delle opere di riassetto;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento.

Prescrizioni:

- Tutti gli interventi consentiti, previa periodica manutenzione e verifica dell'efficacia delle opere di riassetto effettuate, saranno subordinati a determinazioni geognostiche, studi geologici e geotecnici di dettaglio, da svolgersi ai sensi del D.M. 11/03/88, nel rispetto del D.P.R. 328/2001.

11.2.3.3 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne a perimetrazioni di dissesto (Aree Fa ed Ee del P.A.I.) (art. 13 della L.R. n. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

In caso di progetto redatto ed attuato ai sensi dell'Art. 13 delle N.d.A. del P.A.I., risulterà possibile, come previsto al comma 11 del sopracitato articolo, ripерimеtrare le aree di dissesto e quindi, a mezzo di variante di P.R.G.C., sarà possibile applicare una fruizione urbanistica meno restrittiva solo a seguito della trasmissione e relativa acquisizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Po della variazione avvenuta.

12.0 FASCE DI RISPETTO

- I corsi d'acqua di proprietà pubblica, a qualsiasi titolo, dovranno avere una fascia di rispetto di 10 m a partire dalla sponda dell'alveo inciso, ai sensi dei disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica n. 523/1904;
- per i corsi d'acqua, di proprietà pubblica, non arginati è prevista una fascia di rispetto di m 100 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77;
- per i corsi d'acqua privati, riportati negli elaborati cartografici, nel rispetto dell'assetto geomorfologico-idraulico del territorio in esame, è prevista una fascia di rispetto non edificabile di 5 m a partire dalla sponda dell'alveo inciso;
- laddove i corsi d'acqua privati, come evidenziato nelle carte geomorfologica e di sintesi, sono interessati da dissesto di tipo lineare, è prevista una fascia di rispetto non edificabile di 10 m a partire dalla sponda dell'alveo inciso.

13.0 SPONDE ED ATTRAVERSAMENTI DEI CORSI D'ACQUA

- Non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore mediante tubi o scatolari anche se di ampia sezione;
- non sono ammesse occlusioni (anche parziali) dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;
- la realizzazione di nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua è subordinata all'esecuzione di idonee verifiche idrauliche, redatte a norma della "Direttiva N. 4" allegata al P.A.I.;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze delle verifiche di portata.

ART. 63 – PRESCRIZIONI PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO.

In sede di rilascio dei Permessi di costruire o di presentazione di D.I.A. il progetto dovrà essere redatto, in relazione alla prevenzione del rischio sismico, in conformità a quanto previsto dalla normativa sismica (D.P.R. n. 380/2001, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3316/2003, D.P.C.M. 3685 del 21.10.2003, L.R. 28/2002, L.R. 19/85, D.G.R. 64-11402 del 23.12.2003, D.G.R. 61-11017 del 17.11.03, D.G.R. 49-42336 del 21.03.1985, Circolare P.G.R. n. 1/DOP del 27.04.2004) ed in conformità ai disposti del Decreto 14.09.2005 – Norme tecniche per le costruzioni.

Decorsi i termini previsti dell'art. 2 dell'Ordinanza 3274/2003 e s.m.i. e del nuovo D.M. 23/09/05 "Norme tecniche per le costruzioni", (comunicato della Regione Piemonte - BUR n.45 del 10/11/05) si dovrà tener conto delle specifiche norme tecniche allegate ai suddetti atti normativi

sia nella fase di scelta dei criteri di progettazione e di dimensionamento delle fondazioni sia nella successiva fase di verifica delle stesse.

Si richiamano, come facenti parte integrante della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005, la tavola "Carta della suscettività all'amplificazione sismica del territorio comunale", allegata alla relazione geologica integrativa ai sensi della D.G.R. 2/19274 del 08.03.1988, nonché le schede di sintesi per la caratterizzazione della risposta sismica dei terreni, contenute nel medesimo documento.

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

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

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

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

Ulteriori indagini, finalizzate alla corretta definizione dei parametri che concorrono alla valutazione della suscettività sismica locale, dovranno essere previste in ottemperanza a quanto indicato nel Decreto 14.09.2005, con particolare riferimento alle procedure di assegnazione dei fattori di amplificazione locale.

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

- Natura e spessore coltri (predisposizione a fenomeni di liquefazione e densificazione).
- Assetto strutturale (giacitura substrato e lineamenti tettonici).
- Elementi morfologici (dissesti, acclività, scarpate).
- Elementi idrogeologici (soggiacenza della falda).

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE.

CAPO I - NORME FINALI.

ART. 64 – DEROGHE.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 07.08.1990 n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza della costruzione e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli art.li 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale 02.04.1968 n. 1444.

ART. 65 – VARIANTI AL P.R.G.C..

Sono ammesse varianti al P.R.G.C. con le procedure e modalità previste dal D.P.R. 08.06.2001 n. 327, art. 10, e dalla L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. – art. 17, nonché, per gli impianti produttivi, dall'art. 5 del D.P.R. 20.10.1998 n. 447.

ART. 66 – NORME IN CONTRASTO.

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto descrittivo del P.R.G.C. o che dia adito a controverse interpretazioni, e' sostituita da quanto stabilito dal P.R.G.C., fatti salvi i disposti delle Leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

CAPO II - NORME TRANSITORIE.

ART. 67 – TIPOLOGIE EDILIZIE.

- a) **VILLINO:**
Casa unifamigliare di tipo medio, isolata nel proprio lotto di terreno, sistemato a verde.
- b) **VILLA URBANA UNI-BIFAMIGLIARE:**
Edificio uni-bifamigliare di tipo signorile che sorge isolato nel proprio lotto di terreno, sistemato a verde pregiato (parco).
- c) **VILLA CON TORRETTA:**
Si definisce tipologia a "torretta" l'edificazione in genere uni-bifamigliare con copertura tradizionale a falde interrotta da un volume emergente di piccole dimensioni (circa mq. 20 di superficie utile lorda) con copertura piana o a falde.
Ove il P.R.G.C. consenta l'utilizzo di questa tipologia per le nuove edificazioni o per le modifiche ammesse per il patrimonio edilizio esistente l'altezza massima virtuale per il volume a "torretta" potrà essere in deroga all'altezza massima: il progetto dovrà essere corredato da elaborati planovolumetrici (assonometria dell'edificio e dell'intorno) dimostranti il corretto inserimento del nuovo volume nel contesto.
- d) **EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE A SCHIERA:**
Edificio abitativo per più famiglie costituito da una fila o serie di alloggi, separati e indipendenti, ma affiancati l'un l'altro, aventi in comune - a due a due - un muro divisorio.
- e) **PALAZZOTTO PLURIFAMIGLIARE IN LINEA:**
Edificio plurifamigliare con distribuzione in linea (un corpo scala serve due alloggi per piano) ed in genere con dimensione orizzontale prevalente. Con il termine "palazzotto" si vuole indicare l'edificazione di ridotte dimensioni volumetriche ed il carattere signorile per le finiture.
- f) **EDIFICIO IN LINEA:**
Edificio plurifamigliare con distribuzione in linea (un corpo scala serve due alloggi per piano) ed in genere con dimensione orizzontale prevalente.
- g) **EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE A BLOCCO:**
Edificio plurifamigliare con distribuzione a blocco (un corpo scala serve più di due alloggi).
- h) **EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE A TORRE:**
Edificio plurifamigliare multipiano a schema distributivo centrale con due o più alloggi per piano, la cui dimensione verticale prevale sulle dimensioni orizzontali.
- i) **EDIFICIO A TIPOLOGIA RURALE**
Edificio mono o plurifamigliare con tipologia compositiva rurale intendendosi con tale termine la sintesi delle seguenti caratteristiche:
 - composizione di semplici volumi, con manica in genere non oltre m. 5;
 - impianti a C o a L costituiti da porzioni residenziali e porzioni destinate a locali di servizio (es. fienile);
 - materiali di finitura tradizionali.

TABELLA 1 CRITERI COMUNALI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI INERENTI LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (In applicazione dell'art. 8, comma 3, del D.Lgs. n. 144/98, dell'art. 1, commi 1 e 2 della L.R. n. 28/99 e degli art.li 1 e 2 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 così come modificati dalla D.C.R. 59-10831)

Zona urbanistica	Destinazione d'uso urbanistica	Classificazione della zona di insediamento commerciale D.C.R. 563-13414	Destinazione d'uso commerciale	Superficie massima di vendita
A	Aree ed edifici di interesse storico/ambientale	Addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Tra 151mq. e 400 mq.
B1	Aree residenziali di completamento con edificazione di tipo intensivo	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
B2	Aree residenziali di completamento con edificazione di tipo estensivo	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
B3	Aree residenziali di completamento	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
C1	Aree residenziali di nuovo impianto	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
C2	Aree residenziali di nuovo impianto a P.E.C.O.	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
D1	Aree artigianali da potenziare	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
D2	Aree produttive esistenti da riordinare e potenziare	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
Fc	Aree per attrezzature di interesse comune	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1 Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Tra 151mq. e 400 mq. Fino a 150 mq.
Fs	Aree a verde per il gioco sportivo	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
G1	Aree agricole a destinazione speciale (turistica e agriturismo)	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
G2	Aree turistico-ricettive finalizzate allo sviluppo di attività ludico-sportive	porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.