

REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI SCURZOLENGO

PROVINCIA DI ASTI



PROGETTO PRELIMINARE

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE n°5

EX 5° COMMA, ART. 17, L.R.56/77 e smi

così come modificata dalla L.R. 03/13

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - TESTO COORDINATO

ARCH. FABRIZIO BAVA
STRADA SERRA GORIA 28

MARETTO (AT)



IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE C.C. N.

IN DATA

INDICE

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.	pag. 4
ART. 2 - ELABORATI DEL P.R.G.	pag. 4
ART. 3 - PRESCRIZIONI GENERALI DEL P.R.G.	pag. 5
ART. 4 - GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI E GLI STRUMENTI AMMINISTRATIVI	pag. 6
ART. 5 - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE	pag. 7
ART. 6 - PARAMETRI URBANISTICI	pag. 8
ART. 7 - PARAMETRI EDILIZI.	pag. 8
ART. 8 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI.	pag. 11
ART. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA.	pag. 12
ART.10 - TIPI DI INTERVENTO.	pag. 12
A) MANUTENZIONE ORDINARIA.	pag. 13
B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA.	pag. 13
C) RISANAMENTO CONSERVATIVO.	pag. 14
D) RESTAURO CONSERVATIVO.	pag. 16
E) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A	pag. 17
F) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B	pag. 17
G) DEMOLIZIONE.	pag. 18
H) DEMOLIZIONE. E RICOSTRUZIONE	pag. 18
I) NUOVA COSTRUZIONE.	pag. 18
L) AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE.	pag. 18
ART. 11 - CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO.	pag. 19
ART.12 - NORME SPECIFICHE PER INTERVENTI DI ZONA.	pag. 22
1) C.S. - Centro Storico	pag. 23
2) R.R.- Aree di riordino	pag. 25
3) R.S. - Aree residenziali sature	pag. 26
4) R.C. - Zone di completamento	pag. 27
5) R.N. - Zone di nuovo impianto	pag. 29
6) P.N. -Aree destinate ad aziende produttive di nuovo impianto.	pag. 29
7) A.R. Annucleamenti rurali	pag. 31
8) - Aree agricole (AE)	pag. 31
9) -Complessi ed edifici destinati alla residenza e ad attività in zona impropria confermati.	pag. 34
10) - Servizi (Se, Sm, SV, SG, SC, Sa, P)	pag. 35
11) -Aree per impianti speciali	pag. 37
12) Aree destinate alla viabilità e alla accessibilità	pag. 37
ART. 13 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER INTERVENTI IN SINGOLO PERMESSO DI COSTRUZIONE NEL CENTRO STORICO PER INTERVENTI DI RECUPERO NELLE ZONE RR, NEL TERRITORIO AGRICOLO, NEGLI ANNUCLEAMENTI RURALI ED IN AMBITI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO	pag. 38
ART. 14 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PER FABBRICATI DESTINATI AD AUTORIMESSE.	pag. 46
ART. 15 - REQUISITI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE.	pag. 47
ART. 16 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE.	pag. 49
ART. 17 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.	pag. 49

ART. 18 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI E APERTURA DI STRADE PRIVATE.....	pag. 53
ART.19 - VINCOLO AI SENSI DELLA L.1089/1939 E 1497/1939 ED EDIFICI TUTELATI, VINCOLI AI SENSI DELLA LEGGE 431/85 (GALASSO) .	pag. 54
ART. 20 - REQUISITI DI ABITABILITA' .	pag. 54
ART. 21 - NORME DI CARATTERE GENERALE RIGUARDANTI I VINCOLI DI ALTEZZA E DI DISTANZA TRA GLI EDIFICI E DI USO DELLE AREE DI PERTINENZA (DM 2/4/68 N° 1444).	pag. 55
ART. 22 - DEROGHE.	pag. 56
ART. 23 - NORMA TRANSITORIA.	pag. 56
ART. 24 - DOCUMENTI NECESSARI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUZIONE	pag. 56

La presente costituisce edizione revisionata delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Scurzolengo.

Il testo che segue si configura come testo integrato delle norme tecniche di attuazione.

Le parole scritte in *corsivo* con colore **rosso (corsivo)** rappresentano le parti di testo aggiunto e modificato con la presente edizione (progetto Preliminare di Variante non strutturale EX 5° COMMA, ART. 17, L.R.56/77 e smi così come modificata dalla L.R. 03/13) , mentre le parti ~~barrate~~ rappresentano il testo eliminato; tali variazioni vengono evidenziate con la barratura laterale del testo.

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni, la disciplina urbanistica dell'intero territorio Comunale é regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.).

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma del titolo VI della predetta Legge Regionale, deve essere compatibile con dette norme e prescrizioni.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, va inteso ogni intervento relativo alla trasformazione e conservazione di immobili, aree ed edifici, che comporti l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso e la alterazione delle caratteristiche dei luoghi, anche ai fini della utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

ART.2 - ELABORATI DEL P.R.G.

A norma dell'art.14 della L.R. 56/77 il P.R.G., é costituito dai seguenti elaborati:

a) la relazione illustrativa, contenente in particolare gli obiettivi, gli indirizzi programmatici ed i criteri informatori del piano;

b) gli allegati tecnici, in cui sono restituiti cartograficamente gli elementi di analisi che sono serviti da principale supporto alla formazione del Piano, comprendenti le tavole di analisi.

A.1. Stato di fatto degli insediamenti esistenti	1:4000
A.2. Uso del suolo in atto	1:4000
A.3. Rete viaria e infrastrutturazione del territorio	1:4000
A.4. Geolitologia e dissesto idrogeologico (Fonte Amm.Prov.le di Asti)	1:25000
A.5. Tipologie edilizie, servizi esistenti ed elementi di valore ambientale e/o architettonico nel concentrico	1:1000
A.6. Tipologie costruttive e degrado edilizio nel concentrico	1:1000
Scheda quantitativa dei dati urbani	

c) le tavole di piano comprendenti:

P1 - Inquadramento territoriale e assetto della viabilità principale

- Planimetria sintetica in scala 1:25000 volta a inquadrare le previsioni di piano nel contesto delle previsioni urbanistiche dei comuni contermini e dell'assetto principale della viabilità;

P2 - Assetto generale del territorio

- Tavola per il piano regolatore Generale (P.R.G.) in scala 1:4000 comprendente l'intero territorio comunale, con l'indicazione dell'assetto generale, delle destinazioni d'uso del suolo, delle infrastrutture e dei servizi, dei vincoli e dei rispetti da osservare.

P3 - Sviluppo del concentrico:

- Lo sviluppo del P.R.G. in scala 1:1000 relativo al principale nucleo del territorio necessario a meglio specificare le indicazioni del piano.

P4 - Sviluppo delle aree di completamento e di nuovo impianto distribuito in:

P4/A = RN, RC e PN

P4/B = AR1

P4/C = AR2 e PN1 PN2

d) le norme di attuazione, contenenti le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle categorie di destinazione d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione ed alla gestione del piano.

- Le schede di sintesi normativa relative alle indicazioni per le quantità edificabili e i requisiti tipologici delle singole zone.

Si precisa che in caso di dubbia interpretazione delle tavole di piano, le indicazioni degli elaborati a maggior scala (1:1000) prevarranno su quelle degli elaborati a scala minore (1:4000; 1:25000).

Inoltre per quanto riguarda le indicazioni per le quantità edificabili, gli interventi ammessi zona per zona e le tipologie ammesse, contenute nelle schede di sintesi normativa allegate prevarranno in caso di dubbia interpretazione con le presenti norme di attuazione.

ART. 3 - PRESCRIZIONI GENERALI DEL P.R.G.

Il P.R.G. stabilisce le destinazioni d'uso del suolo ed individua per ogni parte del territorio gli interventi necessari, o ammessi in quanto non pregiudizievoli, per consentire un ordinario assetto dell'abitato, l'idoneo svolgersi delle attività produttive, la salvaguardia dell'attività umana, la tutela ambientale e delle risorse territoriali.

Il P.R.G. fissa altresì i vincoli da osservare negli interventi necessari o ammessi, nonché le modalità con cui gli interventi stessi debbono essere compiuti.

Il P.R.G. viene attuato:

a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento del permesso di costruzione o dell'autorizzazione.

b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruzione.

L'operatività nel tempo e nello spazio del presente P.R.G., e dei suoi strumenti di attuazione é definita in 10 anni dalla data della Delibera della Giunta Regionale di approvazione dello strumento urbanistico ad eccezione dei PEEP che possono avere durata superiore.

Ai sensi del 4° comma, art. 8 della LR 56/77 e s.m.i., e del 2° comma dell'allegato A della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 384-28589 del 05.10.2004, le disposizioni del PTP della Provincia di Asti immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati, sono quelle definite al comma 3 degli articoli 12, 15, 21, 24, 25, 26, 28, 29, 30 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTP, così come sono stati integrati o modificati ex-officio dalla Delibera del Consiglio Regionale di approvazione”.

ART. 4 - GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI E GLI STRUMENTI AMMINISTRATIVI

A) - Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati dall'art. 32, terzo comma della L.R. 56/77; con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabilite dagli artt. 38 - 39 - 40 - 41 - 41 bis - 42 - 43 - 44 - 45 - 46- 47 della medesima legge, e sue modificazioni, e quelli, indicati dagli articoli 28 e 30 della L. 457/78.

I piani urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata.

Il P.R.G., mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti nei quali gli interventi sono subordinati prescrittivamente alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra, fatta salva sempre la possibilità di successive indicazioni in sede di P.P.A. ai sensi dell'art. 34 della L.R. 56/77, o con specifiche delibere consiliari ai sensi del 2° comma dell'art. 32 della citata L.R., senza che queste costituiscano Variante al P.R.G.

Le indicazioni cartografiche sono da ritenersi prescrittive, salve le specificazioni attuate con le modalità ammesse caso per caso nelle schede di sintesi normativa, nelle tabelle di zona e nelle norme di cui all'art.12 delle presenti N.T.A.

Entro gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata va in ogni caso redatta una convenzione ex art. 43 della L.R. 56/77 che deve prevedere i contenuti dell'art. 45 L.R. 56/77

La progettazione esecutiva dei piani potrà comportare modificazioni, nell'interesse pubblico, del disegno urbanistico previsto nella cartografia di P.R.G., senza modificare gli indici massimi di densità né i parametri edilizi fissati dalle presenti norme, senza diminuire comunque le quantità per servizi indicate ed i requisiti funzionali definiti dal P.R.G. salvo indicazioni particolari nelle norme specifiche per zona e nelle schede di sintesi allegate.

Nei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente l'ambito minimo di intervento dovrà comunque essere esteso a tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo in fabbrica, in riferimento alla tavola P3 di progetto.

All'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi l'acquisizione delle Aree per Servizi deve avvenire direttamente da parte del Comune o di Enti od Organismi all'uopo delegati, nei modi e nelle forme di legge, ovvero può avvenire per via indiretta, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta per il rilascio delle concessioni ad edificare.

B) Strumento Amministrativo é il programma Pluriennale di Attuazione. Esso é redatto e approvato in conformità alla legislazione Vigente ed ha validità triennale o quinquennale. I contenuti del P.P.A., nonché gli elaborati del medesimo, sono quelli definiti negli artt. 34 e 35 della L.R. 56/77 e succ. modificazioni ed integrazioni.

ART. 5 - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

Il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che - per qualsiasi altro valido titolo - abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità, la concessione o la autorizzazione a norma dei disposti di cui al titolo VI della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili.

In particolare sono soggette a concessioni le seguenti opere:

- a) nuova costruzione e ampliamento, sopraelevazione di edifici;
- b) restauro risanamento e ristrutturazione di edifici, comportanti nuovi volumi; restauro e risanamento conservativo di edifici non residenziali;
- c) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni;
- d) collocamenti, modificazioni, costruzione e rimozioni di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni e altri manufatti;
- e) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
- f) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accesso pedonali e carrabili, ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;
- g) costruzione di vani nel sottosuolo;
- h) sfruttamento di falde acquifere minerali e termali;
- i) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui ai commi seguenti;
- l) costruzioni temporanee e campeggi;
- m) ogni altra opera e interventi non richiamati ai seguenti commi.

Sono soggetti ad autorizzazione i seguenti interventi:

- a) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;

b) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali;

c) l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;

d) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengano in apposite aree attrezzate;

e) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali

Sono altresì soggetti ad autorizzazione, purché non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 18 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, i seguenti interventi:

f) gli impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;

g) le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle censite a catasto "servizio complementare" e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui é costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'articolo 51 della L.R. 56/77;

h) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi, che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

Non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione:

a) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi;

b) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che lo disciplinano;

c) l'impianto, la scelta o le modificazioni delle colture agricole;

d) gli interventi di manutenzione ordinaria.

ART. 6 - PARAMETRI URBANISTICI

a) Superficie territoriale - S.T.

E' data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pedonale e veicolare e ad impianti pubblici.

Ai fini della definizione della capacità edificatoria la S.T. può essere formata anche da aree non contigue ricadenti nella medesima zona, ad eccezione della superficie fondiaria di cui é richiesta tassativamente la unitarietà.

b) Superficie fondiaria - S.F.:

E' la superficie misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pedonale e veicolare e di quelle destinate a impianti pubblici.

c) Indice di densità edilizia territoriale - I.T.:

Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

d) Indice di densità edilizia fondiaria - I.F.

Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

ART. 7 - PARAMETRI EDILIZI

a) Superficie coperta (mq) - S.C.:

E' data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni. Dal computo della superficie proiettata sono esclusi i balconi, i cornicioni, le logge aperte, fino a mt. 1,20 dal filo di fabbricazione dell'edificio coperto.

b) Rapporto di copertura (%) - R.C.:

E' dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

c) Superficie utile (mq) - S.U.:

E' data dalla somma di tutte le superfici dei piani fuori terra, misurata:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.)

- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte delle sovrastrutture tecniche. Nel calcolo della superficie utile le superfici destinate ad autorimesse, deposito o impianti site in edifici a destinazione residenziale sono computate nella misura massima di mq 20 per ogni unità alloggio.

- per costruzioni al servizio dell'attività agricola: al netto delle costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi ed all'allevamento, oltreché delle superfici di cui ai precedenti punti, ove ricorra il caso.

d) Volume (mc) - V.:

Il volume si calcola moltiplicando l'altezza media dell'edificio per la superficie utile convenzionale ove:

- per altezza media si intende la misura lineare calcolata dividendo la somma della superficie perimetrale esterna dell'edificio, computata fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili per il perimetro esterno dell'edificio;

- per superficie utile convenzionale si intende la superficie individuata dal perimetro esterno dell'edificio.

Nel caso di edificio a piani sfalsati o a sporti continui, o comunque abitabili il computo del volume va eseguito per singoli piani.

Il volume é riferito al solido emergente dal terreno, a sistemazione definitiva avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati.

Nel calcolo del volume sono da conteggiare le eventuali porzioni di edificio interrato a seguito di riporti di terreno, di nuova formazione, raccordati con il piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali o, in assenza, con i terreni limitrofi, con pendenza superiore al 15% e autorizzati in sede di rilascio della concessione; nel calcolo devono altresì essere compresi gli sporti continui o comunque abitabili ed esclusi i porticati, i pilotis, le logge aperte, le sovrastrutture tecniche (vani extrascorsa ascensori, serbatoi d'acqua, ecc.)

In caso di sottotetti abitabili il volume sarà computato moltiplicando il perimetro esterno dell'edificio per l'altezza media dei locali.

Per i bassi fabbricati emergenti di oltre 1 mt. dal terreno si conteggia a tutti gli effetti la cubatura.

e) Piani fuori terra - P.F.T.:

Si considerano fuori terra quelli abitabili e il cui solaio di calpestio é anche solo in parte fuori terra.

f) Altezza - H.:

E' data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso della linea di spiccato della parete all'intradosso del punto più alto dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili o alla linea di gronda del tetto se a quota più elevata.

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G., ad eccezione dei soli volumi tecnici (torretta ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine, tralicci, elettrodotti e simili), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

g) Distanza

La distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G. vi faccia riferimento, é misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compreso cornicioni, logge e balconi se aggettanti più di

mt. 1,50 dalla parete.

h) Tipologia ammessa

Le indicazioni tipologiche riguardano il complesso dei requisiti morfologici e dimensionali che devono essere soddisfatti.

La edificabilità nelle parti del territorio sottoposte a prescrizione tipologica é disciplinata da parametri edilizi.

Negli interventi di trasformazione edilizia devono essere osservati i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti punti del presente articolo, indicati nelle allegate schede di sintesi normativa di zona.

ART. 8 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI

La capacità edificatoria in termini quantitativi di ogni zona é così articolata:

A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e attività compatibili.

a1) con intervento diretto sottoposto ad autorizzazione o concessione: la capacità edificatoria é data dal prodotto degli indici fondiari per la S.F. oggetto dell'intervento.

a2) con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale compresa nel perimetro dello Strumento Urbanistico.

B) Interventi di ampliamento e di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A e alla seguente lettera C); fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme gli interventi sono disciplinari unicamente da parametri edilizi.

C) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione nelle aree di recupero urbanistico ed edilizio individuate in mappa e nelle schede: disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.

D) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione artigianali e industriali di riordino o di nuovo impianto. La quantità di superficie utile edificabile é data dal prodotto degli indici di utilizzazione fondiari per la superficie fondiaria .

E) Interventi in aree destinate ad impianti produttivi esistenti confermati: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinari unicamente da parametri edilizi.

F) Interventi di nuova costruzione in aree destinate ad uso agricolo e negli annucleamenti rurali frazionali: le quantità edificabili per residenza sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria cui ha titolo il concessionario.

G) Interventi di ampliamento e di variazione di destinazione d'uso nelle aree di cui alla lettera F); fatte salve le diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono

disciplinati unicamente da parametri edilizi.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (S.F. o S.T.) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi approvati, gli interventi sono disciplinati da parametri edilizi, con applicazione del disposto dell'art. 7 delle presenti norme.

ART. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA

Si definisce capacità insediativa del P.R.G. propria di interventi edificatori, il numero di abitanti che si presume verrà insediata con l'intervento edificatorio in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso, quali sono state analizzate e valutate nella relazione illustrativa allegata al Piano.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica zona per zona da utilizzarsi nella redazione degli strumenti urbanistici esecutivi per la dotazione delle opere urbanizzative di competenza, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile:

- per gli interventi di esclusiva destinazione residenziale: mc 100 per abitante;
- per gli interventi a destinazione mista in aree residenziali: mc 120

La dotazione di servizi, la stima del fabbisogno di intervento nei diversi settori e la ripartizione degli oneri relativi sono commisurati alla capacità insediativa teorica del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione.

ART.10 - TIPI DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art.13 della L.R. 56/77 e conformemente alla Circ. del Presidente G.R. n. 5 del 27.4.1984 il presente P.R.G. articola gli interventi ammissibili per le varie categorie omogenee d'uso del suolo di cui all'art.12 delle presenti norme, nel rispetto delle seguenti definizioni:

A) MANUTENZIONE ORDINARIA

E' costituita da:

1 - Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; sono ammessi: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

2 - Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

3 - Riparazione e sostituzione delle finiture purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge , ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

4 - Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

5 - Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture delle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati. Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

E' costituita da:

1 - Opere di rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura e di parti delle strutture portanti del tetto.

2 - Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, tetto). E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

3 - Rifacimenti di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non é ammessa l'alterazione dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

4 - Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché relativi disimpegni.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e

commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

5 - Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

6 - Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

7 - Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi solidi ed aeriformi. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni all'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

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

C) RISANAMENTO CONSERVATIVO

E' costituito da:

1 - Interventi di ripristino, sostituzioni e integrazioni delle finiture (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura), da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla salvaguardia di elementi di pregio e alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio . Non é comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Particolare attenzione si deve prevedere per l'eliminazione di elementi aggiunti depuranti e la rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

2 - Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe, tetto). Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate e crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale.

Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento

della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

3 - Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono ammesse 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.

4 - Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture dei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

5 - Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, é 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 é comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

6 - Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 2 e 4.

7 - 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, é ammessa l'installazione degli impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

D) RESTAURO CONSERVATIVO

E' costituito da:

1 - Opere di restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

2 - Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, é ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate,

purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote di orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza ai criteri suddetti.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.)

3 - 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 ed i caratteri originari. Non é ammessa l'alterazione dei prospetti: tuttavia é consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

4 - 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.

5 - Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini) tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non é comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

6 - Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 2 e 4.

7 - Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere utilizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

E) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

E' costituita da:

1 - Opere di rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

2 - 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 comporti aumento della superficie utile, 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, non superiori in ogni caso al 30% della superficie utile afferente.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

3 - Conservazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

4 - Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

5 - Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

6 - Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

7 - Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

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

F) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

E' costituita da:

1 - Opere di rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

2 - Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse le modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. Nei casi di comprovate esigenze di riadeguare locali con altezza interna utile inferiore a mt. 2,70 é ammesso l'innalzamento della quota di imposta delle coperture fino ad un massimo di mt.1

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.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, é consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei

fabbricati.

3 - Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché di modificazioni o integrazioni dei tamponamenti esterni anche con il recupero di spazi coperti (fienili e porticati) nella misura e nei modi specificati nelle schede allegate.

4 - Sono ammesse per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

5 - Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

6 - Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

7 - 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.

G) DEMOLIZIONE

E' costituita da interventi di demolizione volti a rimuovere in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, non finalizzati all'utilizzazione successiva dell'area o di parti restanti del fabbricato, non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, tali interventi sono soggetti ad autorizzazione purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla L.1089/1939 e L.1497/1939.

H) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono gli interventi volti a rimuovere tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, e la relativa utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti del fabbricato, secondo gli indici e secondo i parametri edilizi urbanistici previsti per la zona, anche in posizione diversa da quella esistente .

Eventuali diverse prescrizioni specifiche contenute nelle schede per unità di intervento del centro storico o nelle schede di zona sono da considerarsi prevalenti sulle presenti norme.

I) NUOVA COSTRUZIONE

Si tratta di interventi consistenti nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati disciplinati con appositi indici, parametri indicazioni e prescrizioni tipo logiche contenute nelle norme di zona e nelle schede .

L) AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE

Per ampliamento si intendono gli interventi di nuova edificazione in ampliamento, volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati

Gli ampliamenti sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni tipologiche, inoltre secondo specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

Per sopraelevazione si intendono gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Le sopraelevazioni sono eseguite secondo gli indici e le prescrizioni tipologiche ed inoltre secondo specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

ART. 11 - CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO

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 comportanti attività insalubri (di cui al D.M. 23.12.1976) o nocive, o inquinamenti o molestie, e non genera o richiama flussi di traffico, di persone e/o merci, eccessivi in rapporto alla viabilità locale, e non pregiudica la fruibilità ed il decoro dell'ambiente.

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

Le destinazioni d'uso proprie, ammesse od escluse nelle diverse parti del territorio, fatte salve le più specifiche indicazioni, sono definite nel modo seguente:

a) Le abitazioni (comprese residenze comunitarie o speciali) costituiscono destinazione propria nelle aree (CS, RS, RC, RN, RR).

Le abitazioni saranno inoltre ammesse:

- nelle aree destinate ad insediamenti produttivi industriali, artigianali, commerciali, limitatamente all'abitazione del proprietario, sino ad un massimo di 120 mq di superficie utile per unità produttiva, per attività classificate di tipi artigianale a sensi di legge, e del personale di custodia agli impianti (PN) (S)
- nelle aree AE, AR, EC destinate agli usi agricoli limitatamente a:
 - le esigenze di conduzione agricola del fondo e dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9.5.1975 n. 153;
 - il riutilizzo a fini residenziali di edifici individuati dal presente P.R.G. ed abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole;

- il mantenimento o il riadeguamento funzionale, nei limiti imposti dalle norme di zona, per gli edifici residenziali confermati

- in tutte le aree di categoria S, destinate a servizi, limitatamente alle esigenze abitative del personale di gestione e/o di custodia.

Le abitazioni sono escluse in tutti gli altri casi.

b) Le attività agricole (stalle, silos, serre permanenti o temporanee, rimesse agricole, ecc.) costituiscono destinazione propria delle zone (AE, AR)

- L'edificazione di nuove stalle o ampliamento delle stesse, ricoveri animali, concimaie ecc. sono consentiti ad una distanza minima di m. 100 dalle aree definite dal P.R.G. come prevalentemente residenziali. Nel caso di nuovi insediamenti deve essere rispettata la distanza minima di m. 20 rispetto alle abitazioni proprie e metri 50 rispetto alle abitazioni altrui.

- Le stalle esistenti localizzate nelle vicinanze dell'abitato vengono confermate senza possibilità di ampliamenti nel rispetto delle condizioni igieniche stabilite dal Regolamento Edilizio.

Salvo poi più precise indicazioni delle schede di sintesi le attività agricole saranno inoltre ammesse:

- nelle aree definite annucleamenti rurali (AR) subordinatamente alle esigenze di igiene, abitabilità e decoro del contesto residenziale; per quanto riguarda le stalle limitatamente alle strutture esistenti, appartenenti ad aziende con numero di capi non superiore a tre.

- nelle zone CS e RR con gli stessi limiti di cui sopra e con particolare riguardo alle esigenze di tutela architettonica degli edifici esistenti caratterizzanti l'ambiente.

- in tutte le aree destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale e produttivo e nelle aree per servizi a questi afferenti, nella misura strettamente indispensabile alla conduzione dei fondi ivi compresi quando venga dimostrata l'impossibilità di diverse dislocazioni e fintanto che non vengano attuate le trasformazioni specificatamente previste per attuare le destinazioni proprie in tali aree, con la precisazione che non sono ammissibili interventi oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria in aree per servizi pubblici;

- nelle aree a servizi e nelle zone vincolate, con gli stessi limiti di cui sopra e con particolare riguardo alle esigenze di salvaguardia paesistica e naturale dell'ambiente, nelle aree residenziali di completamento e di nuovo impianto, nelle aree produttive e nelle aree vincolate sono possibili interventi limitati alla sola conservazione delle strutture esistenti .

c) Le attività produttive industriali, artigianali e complementari (di commercio all'ingrosso, collegate ai trasporti o alla produzione e distribuzione di energia, ecc., di deposito e lavorazione di prodotti agricoli non strettamente connessi ai fondi rurali, ecc.) costituiscono destinazione propria delle aree P esse saranno inoltre ammesse:

- sulle aree AE limitatamente alle attività esclusivamente al servizio dell'attività agricola e

comunque non moleste e inquinanti senza pregiudizio dei requisiti di utilizzazione della superficie fondiaria residenziale di cui alle schede di zona.

d) Le attività terziarie e commerciali

Tali attività sono ammesse di norma nelle aree CS, RR, AR, RS, RC, RN.

Le attività finanziarie, direzionali, amministrative e quelle commerciali, con superficie lorda totale di solaio superiore a 400 mq saranno ammesse subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici di cui all'art. 21 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i. nelle aree residenziali ed in quelle SG secondo quanto specificato nelle schede.

Le attività commerciali con superficie superiore a 400 mq. possono essere localizzate nelle zone D artigianali e industriali purché entro piani esecutivi convenzionati ed in accordo con le norme e indicazioni territoriali, comprensoriali e regionali.

Per gli usi commerciali le superfici minime di vendita, le merceologie ammesse e prescritte, le attrezzature interne ed esterne al punto di vendita sono regolate dalle norme di settore di ordine Nazionale e Regionale (L.R. 28/99 e Delibera C.R. 563/13414 del 29/10/99 che disciplinano lo sviluppo e l'incentivazione del commercio in attuazione del D.L. 31/3/98 n. 1147, anche come ulteriormente modificate e integrate dall'allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale n° 347-42514 del 23/12/2003 e dalle successive modifiche di cui alla Deliberazione al Consiglio Regionale al n° 59-10831 del 14/3/2006, a meno di speciali indicazioni esecutive previste nei singoli piani attuativi.

In generale sono comprese tra le attività terziarie: attività commerciali, amministrative, direzionali, finanziarie, ecc. connesse con la produzione di servizi privati e pubblici, attività turistico-ricettive e per il tempo libero, attrezzature sociali e sanitarie pubbliche e private.

Nella destinazione d'uso sono comprese anche attività direttamente complementari quali il parcheggio e le attrezzature sportive pertinenziali.

Le attività terziarie di cui al secondo comma sono comunque escluse:

- nelle zone CS (con particolare riferimento al commercio all'ingrosso ed alle attività al dettaglio con superfici maggiori di 400 mq. di solaio lordo) nella misura in cui gli insediamenti risultino incompatibili con l'ambiente, comportino rilevanti trasformazioni tipologiche ed architettoniche delle strutture edilizie di valore storico- artistico e vengano operati in assenza di strumento esecutivo;

- nelle altre aree di tipo residenziale , salvo specifiche indicazioni e ad eccezione delle attività direzionali stretta mente connesse alle attività produttive insediate in tali aree.

- nelle aree AE ad eccezione del piccolo artigianato di servizio, dei pubblici esercizi, sempre che detti insediamenti non superino i 150 mq., di commercio di prodotti vitivinicoli posti al servizio dell'immediato contesto rurale;

- nelle altre aree di categoria S, ed a eccezione di modeste attrezzature per esercizi pubblici ed attività ricreative subordinate alle funzioni proprie assegnate a tali aree.

e) Le attività da svolgere in impianti pubblici e di uso pubblico costituiscono destinazione propria nelle aree per servizi.

In particolare tali aree sono distinte in cartografia di P.R.G. a seconda delle destinazioni proprie in:

S = Scuola Elementare

Sm= Scuola Materna Asilo Nido

SV= Aree per spazi pubblici a verde attrezzati a

naturale SP = Aree a servizio degli impianti produttivi

SA= Aree di arredo urbano

SS = Aree per il gioco e lo sport

SC= Aree per servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, ecc) SG= Servizi di interesse generale

P = Parcheggi

f) Impianti speciali

Gli impianti speciali, quali l'erogazione di pubblici servizi di carattere tecnologico-territoriale, le attrezzature e gli impianti per il trasporto di energia, sedi ferroviarie, ecc. sono realizzati anche prescindendo dalle destinazioni d'uso del suolo previste dal P.R.G.

g) Manufatti viari

I manufatti viari, comprese le banchine pedonali, assumono destinazione propria nell'ambito delle aree destinate alla viabilità dal P.R.G.

ART.12 - NORME SPECIFICHE PER INTERVENTI DI ZONA

Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo definite dall'art.2 del D.M. 2.4.1968 n.1444, ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art.13 della L.R.56/77 concernenti le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, le varie parti del territorio sono classificate secondo le seguenti categorie e sottocategorie.

1) C.S. - Centro Storico

E' la zona più estesa di più antico impianto che presenta alcune emergenze di pregio e ambientale e un tessuto edilizio nel complesso da valorizzare.

Gli interventi particolareggiati ammessi in tale zona sono individuati in apposita tav. P3 in scala 1:1000 di sviluppo del concentrico e altre indicazioni e prescrizioni specifiche sono contenute nelle schede di sintesi normativa allegate, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Per quanto riguarda le norme specifiche di carattere edilizio valgono inoltre come riferimento le indicazioni contenute nella L.10/77, L.457/78 e nell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. E' prescritta inoltre l'osservanza delle disposizioni esecutive descritte a pag. 20 punti 1 e 2 della Relazione Geologica.

Le prescrizioni specifiche per tale zona sono le seguenti:

A) la presente area ha valore di zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L.457/78;

Norme di attuazione

B) gli interventi sono coordinati in "Unità d'intervento"; essi si attuano con autorizzazione e concessione singola quando sono rispettati le prescrizioni ed i vincoli vigenti nelle schede allegate.

Iniziative private che propongono interventi edilizi estese a più unità di intervento sono attuabili all'interno di strumenti urbanistici esecutivi i cui confini possono essere anche diversi dalle Unità individuate in tavola di P.R.G. Tav. P3 purché non siano modificate le quantità massime edificabili previste nelle Schede di sintesi normative allegate alle N.T.A. e siano rispettate le prescrizioni dettate all'interno di ogni Unità.

Nei casi previsti dal P.R.G. secondo i confini e gli obiettivi indicati in cartografia e nelle schede di sintesi normativa allegate, le modificazioni edilizie si attuano attraverso piani di recupero ai sensi degli artt.28 e 30 della L.457/78 o di strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art.32 della L.R. 56/77.

Anche al di fuori degli ambiti così definiti, il Comune con apposita delibera consiliare o all'atto di formazione di P.P.A. può richiedere la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo di cui al comma precedente, sia di iniziativa pubblica che privata.

La formazione di tali strumenti avviene nei casi in cui la complessità dell'intervento rende indispensabile il ricorso ad una organizzazione progettuale e gestionale che supera la concessione singola.

Nell'ambito di tali strumenti esecutivi per comprovate esigenze legate a situazioni strutturali dello stato di fatto non prevedibili, possono essere apportate lievi modifiche ai tipi di intervento ammessi nelle schede normative allegate purché non siano modificate le quantità massime edificabili e i parametri edilizi. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili solo con strumento esecutivo di iniziativa pubblica.

C) In assenza di strumenti attuativi esecutivi sono ammessi:

- la continuazione delle destinazioni in atto, fatto salvo per quelle che venissero individuate come antigeniche rumorose e/o moleste;
- interventi attraverso concessioni singole ed autorizzazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione come definito nei punti a) e b) dell'art.11 delle presenti N.T.A. con le seguenti specifiche:

a) manutenzione di singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali;

b) manutenzione su edifici recenti e/o privi di valore storico-ambientale, finalizzati essenzialmente a ridurre od eliminare gli elementi di incoerenza ambientale (sostituzione di paramenti e finiture esterne; sistemazione di frontoni ciechi).

Sono altresì consentiti interventi di restauro, come definito al punto c) dell'art.10 delle presenti N.T.A. Nel caso di restauro conservativo rigoroso, di edifici a carattere storico-artistico, eventualmente compresi negli elenchi di cui alla legge 29.6.1939 n.1497 e di quelli individuati come da tutelare nelle schede di sintesi normativa del presente P.R.G., gli interventi sono attuati nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed

esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti senza alcuna modifica né volumetrica, né del tipo di copertura.

D) ai fini del recupero ambientale ed edilizio i fronti degli edifici sono sottoposti a prescrizione sul trattamento delle facciate, segnalate in mappa di PRG (P3) e nelle schede di unità di intervento.

In linea generale le categorie di intervento sono raggruppabili nei seguenti tipi:

a) tutela: operazioni di manutenzione con eventuali operazioni di ripulitura di sovrastrutture aggiunte, e in genere con interventi a colorazione atte a porre in risalto la composizione ed il disegno della facciata.

b) manutenzione: tutte le facciate prive di indicazioni in mappa si intendono da sottoporre ad operazioni di manutenzione mediante il ripristino di intonaci, di infissi e di parti di accesso (carrai, androni, ecc.) con uso di materiali, di forme e disegni tipici del luogo senza far emergere la facciata dal contesto.

c) nei casi in cui siano previsti interventi totali o parziali di demolizione o ricostruzione e di conversione di rustici a residenza è ammesso il rifacimento della facciata anche con disegni di nuova progettazione, con vincolo di allineamento, di altezza massima di tipologia della copertura e di almeno due dei seguenti elementi riferiti alle tipologie storiche della stessa epoca riconoscibili nell'interno e di valore ambientale e /o architettonico:

1) ritmo e forma delle aperture

2) posizione di balconi e ballatoi

3) riprese di decorazioni e sottolineature di finestre, di marcapiani, di cornicione

4) allineamento di piano, di cornicione e di simmetria con edifici vicini tipici.

Il trattamento delle facciate su spazi pubblici (vie e piazze centrali, deve essere omogeneo con quello dei fronti verso valle.

In mappa di P.R.G. (P3) e nelle schede di unità di intervento sono indicati inoltre androni prospicienti la via pubblica, che sono da tutelare per tipologia materiali e ruolo funzionale che svolgono nei confronti delle tipologie degli edifici.

E) I fabbricati destinati ad autorimesse seguono nel C.S. le prescrizioni dello specifico art.14 delle presenti norme con le seguenti particolarità:

Solo in assenza di rustici da ristrutturare, nell'ambito delle unità sono ammesse nuove costruzioni preferibilmente interrate totalmente o parzialmente, con accessi rivolti verso i cortili interni e non su strada; le aperture e il trattamento dei fronti su strada seguono in ogni caso le norme generali di cui al punto precedente e le prescrizioni dell'art.13 punto A e art. 14 delle presenti norme.

Le eventuali rampe dovranno iniziare ad almeno 5 mt. di distanza da vie pubbliche o private,

ed essere anch'esse mascherate con opportuni riporti di terreno; le coperture solo in caso di costruzioni interrato potranno essere piane a terrazza pavimentata o sistemata a verde con parapetti in ringhiera in ferro di semplice disegno in muratura con forme e tinteggiatura in continuità con le preesistenze.

Per quanto riguarda altre prescrizioni particolari esecutive ed architettoniche negli interventi ammessi per ogni unità d'intervento si rimanda alle norme generali contenute nell'art.13 delle presenti norme.

Puntuali specificazioni attinenti i requisiti delle tipologie edilizie sono quelle dell'art.15 delle presenti norme.

2) R.R.- Aree di riordino

Sono nuclei minori aventi valore storico architettonico e/o ambientale o documentario inglobati nell'agglomerato urbano e/o costituenti parte di tessuto insediativo delle borgate.

Gli interventi consentiti per tali zone, fatti salvi i tipi di intervento ammessi e le prescrizioni edilizie e progettuali contenute nelle schede di sintesi normativa allegate, sono, di norma, i seguenti:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento e restauro conservativo e di edifici esistenti, nonché di ampliamento di volumi residenziali esistenti mediante ristrutturazione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti. In caso di ampliamento la densità fondiaria non potrà superare un massimo del 20% dei volumi residenziali ed a quelli di loro stretta pertinenza (autorimesse, cantinole e simili);
- interventi di completamento dell'unità tipologica secondo i requisiti di cui all'art.15 delle presenti norme, con limitazioni di densità fondiaria massima del 20% del volume esistente attraverso Piano di Recupero finalizzato dell'unità o attraverso concessione, secondo la prescrizione delle schede allegate ed eliminazione di elementi deturpanti;

Per gli edifici non citati nelle schede allegate valgono norme generali dei precedenti comuni..

Le prescrizioni specifiche per le zone RR sono le seguenti:

A) Tali aree sono individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 e 28 della L. 457/78 contestualmente alla adozione del presente PRG.

B) Salvo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento consecutivo, l'attuazione degli altri tipi di interventi seguono le specificazioni progettuali urbanistiche ed edilizie poste nelle schede di zona allegate.

Le modalità di attuazione di ciascun intervento, per quanto non diversamente indicato nelle schede di zona e nel presente articolo sono quelle definite al precedente art. 10.

3) R.S. - Aree residenziali sature

Queste aree risultano totalmente o in gran parte edificate e dotate di norma di opere di urbanizzazione primarie.

Gli interventi consentiti per tali zone, fatti salvi tipi di intervento ammessi, le prescrizioni edilizie e progettuali contenute nelle schede normative collegate, sono di norma i seguenti:

- interventi di conservazione dello stato di fatto degli immobili con operazioni di:

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

- interventi di demolizione e di demolizione-ricostruzione

- interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto definitivo del presente P.R.G.

Le modalità di attuazione di ciascun intervento sono quelle definite al precedente art. 10.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione e per gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono da rispettare le prescrizioni riportate al successivo capo.

Le prescrizioni specifiche per le zone RS sono le seguenti:

A) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti o loro completamento sono ammessi nei limiti di una densità fondiaria precisate nelle schede normative per zona allegate, salvo precisazioni o diverse indicazioni riportate nelle medesime schede.

E' ammessa l'edificabilità su lotti liberi o liberati parzialmente, sempre nel rispetto dei tipi di intervento, dell'indice fondiario e dei parametri edilizi precisati nelle schede normative di zona allegate.

Alla formazione dei lotti edificabili non possono concorrere terreni derivati da frazionamenti di lotti già edificati, quando sulla parte già edificata risultante dal frazionamenti si superi la densità edilizia di zona indicata nelle schede per zona.

B) ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente, una sola volta nel periodo di vigore del Piano, nella misura massima del 20% della superficie residenziale utile di calpestio preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a mc.4 per mq. ed un'altezza massima di mt.11 con non più di tre piani fuori terra.

Sono comunque ammessi ampliamenti nella misura massima di mq.25 di superficie utile, residenziale, per adeguamenti funzionali di edifici uni o bifamiliari.

Tali ampliamenti possono anche avvenire nell'ambito del recupero ai fini residenziali di rustici, fienili, ecc.

Nel caso di comprovata necessità é ammessa inoltre la chiusura di porticati o logge al piano

terreno per la dotazione di autorimesse o altri annessi alla residenza nella misura massima di mq.25.

Gli ampliamenti del perimetro esterno degli edifici devono avvenire con mantenimento del filo esistente verso la strada pubblica e comunque nei limiti delle distanze minime previste per la zona.

C) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamento, sopraelevazione e completamento, si attuano con concessione singola; interventi di demolizione e ricostruzione che comportino una modifica radicale nella tipologia propria di zona, indicata in scheda e dell'assetto urbanistico complessivo coinvolgendo una pluralità di fabbricati si attuano esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi di cui agli art. 28 - 41 - 43 - 44 della L.R. 56/77, nei limiti di una densità fondiaria pari a quella preesistente.

D) sono da rispettare, per quanto non espressamente riportato, le prescrizioni di indicazioni di cui alle schede di sintesi allegate. Puntuali specificazioni attinenti i requisiti delle tipologie edilizie sono quelle dell'art.15 delle presenti norme.

4) R.C. - Zone di completamento

Sono aree parzialmente edificate.

Speciali destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto dei criteri di cui al precedente art.11, sono definite per ciascuna di dette zone nelle "schede di sintesi normativa" allegate.

Gli interventi consentiti per tali zone, fatti salvi di intervento ammessi, le prescrizioni edilizie e progettuali contenute nelle schede normative collegate, sono di norma i seguenti:"

- Interventi di conservazione dello stato di fatto degli immobili, con operazioni di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- risanamento e restauro conservativo
- ed inoltre interventi di ristrutturazione edilizia
- di tipo A ristrutturazione edilizia di tipo B
- interventi di demolizione e ricostruzione
- interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto definito dal presente P.R.G.
- interventi di nuove edificazioni su lotti liberi.

Le modalità di attuazione di ciascun intervento sono quelle definite al precedente art.10; gli interventi di ampliamento e sopraelevazione e di nuove edificazione seguono le prescrizioni ed indicazioni di cui al capo successivo.

Le prescrizioni specifiche per le aree RC sono le seguenti:

A) Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione sono attuati con concessione singola e con applicazione dell'indice fondiario espresso in scheda.

Anche in superamento di tale indice tali interventi sono comunque ammessi "una tantum" nel limite massimo del 20% della superficie residenziale esistente senza aumento di unità immobiliari con un limite di densità fondiaria massimo di 2mc/mq. con altezza massima di

mt.10 con non più di tre piani fuori terra"

B) Sono ammesse nuove costruzioni su lotti inedificati, esclusi i lotti risultanti da atto di frazionamento catastale di data successiva a quella di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto definitivo della presente variante, nel qual caso si considera la densità fondiaria al lordo delle esistenti sul lotto originario.

Per le suddette nuove costruzioni é ammessa una densità fondiaria specificata nelle schede allegate con un'altezza massima di mt.10, con non più di 3 piani fuori terra, salvo più specifiche o diverse indicazioni tipologiche prevalenti, precisate nelle schede allegate.

C) In presenza di strumento urbanistico esecutivo, possono essere meglio precisate le indicazioni tipologiche e di disegno urbanistico indicativamente poste nelle schede allegate mentre sono immutabili le prescrizioni quantitative poste nelle schede.

D) sono da rispettare, per quanto non espressamente riportato, le indicazioni e prescrizioni contenute nelle schede allegate.

Puntuali specificazioni attinenti i requisiti delle tipologie edilizie sono quelle del successivo articolo 15.

5) R.N. - Zone di nuovo impianto

Sono aree scarsamente edificate o libere.

Specifiche destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto generale di cui al precedente art.11 sono definite per ciascuna di dette zone nelle "schede di sintesi normativa" allegate.

Gli interventi consentiti per tali zone, fatti salvi i tipi di intervento ammessi, le prescrizioni edilizie e progettuali contenute nelle schede normative allegate, sono di norma i seguenti:

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo;
- Interventi di demolizione e ricostruzione
- Interventi di nuova edificazione in aree di nuovo impianto.

Le modalità di attuazione di ciascun intervento sono quelle definite al precedente art.10. Gli interventi di nuova costruzione seguono le prescrizioni ed indicazioni di cui al capo successivo.

Le prescrizioni specifiche per le aree RN sono le seguenti

A) In cartografia sono individuati i confini di aree in cui le nuove edificazioni sono ammesse previa formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio di cui agli artt.43,44 della L.R.56/77 e successive modifiche ed integrazioni con le prescrizioni edilizie ed urbanistiche contenute nelle schede allegate.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra, nelle aree ad essi delimitate in cartografia di P.R.G., non sono consentite nuove costruzioni.

B) All'interno del perimetro delle aree previste nella cartografia del P.R., in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, nonché per

l'arredo urbano e le caratteristiche tipologiche degli interventi indicati in scheda, possono subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo, sempreché le scelte siano verificate con relazione geologica-tecnica particolareggiata, che dovrà tradurre in termini esecutivi le eventuali prescrizioni contenute nella relazione geologica-tecnica del P.R.G.

C) sono da rispettare per quanto espressamente riportato, le indicazioni e prescrizioni contenute nelle schede allegate.

Puntuali specificazioni attinenti i requisiti delle tipologie edilizie sono quelle dell'art.15 delle presenti norme.

6) P.N. -Aree destinate ad aziende produttive di nuovo impianto.

Gli interventi consentiti per tali zone, fatti salvi i tipi di intervento ammessi, le prescrizioni edilizie e progettuali contenute nelle schede normative allegate, sono di norma i seguenti:

Sono distinte in:

PN1 - Aree destinate ad impianti produttivi di riordino, *completamento* e nuovo impianto, con edifici fino ad un max di rapporto di copertura pari a 55% della superficie fondiaria con lotti pari ad almeno 1000mq. di sup. fondiaria.

PN2 - Area sottoposta alla preventiva approvazione di appositi piani esecutivi, di estensione minima identificata nelle schede di sintesi normativa. In tale area all'approvazione del P.E.C. dovranno essere identificate le aree per servizi e le aree per viabilità generale. In ogni caso le aree per servizi dovranno essere almeno pari al 20% della S.T.

Eventuali aree per depuratori o impianti di attrezzature produttive, andranno localizzati ai margini della zona, preferibilmente lontano dalle strade di transito. Le aree per parcheggio di uso pubblico e le aree a verde di filtro dovranno essere localizzate preferibilmente lungo le strade pubbliche.

PN3 – Area sottoposta alla preventiva approvazione di, apposito Piano Esecutivo secondo le prescrizioni contenute nella scheda di sintesi. In sede di formazione del PRG dovranno essere identificate le aree per servizi (pari almeno al 20% della S.T. del PEC) e le aree per la viabilità generale pubblica e privata. Per le aree a servizi destinate ad attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero sarà possibile un'iniziativa dell'Amministrazione pubblica anche in stralcio dell'area a PEC.

L'attivazione degli interventi edilizi deve essere rigorosamente sottoposta a quanto indicato alle pagg. 24 e 25 della relazione Geologico – Tecnica di 1° Variante al PRGC e dagli altri approfondimenti geologici richiesti.

Nell'area **PN1** e **PN2** in assenza di strumenti urbanistici Esecutivi approvati sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione di fabbricati esistenti al fine di consentire lo sviluppo e gli adeguamenti funzionali necessari alla prosecuzione dell'attività.

Tali ampliamenti non possono eccedere il 50% della superficie coperta esistente, devono avvenire nel lotto di pertinenza in proprietà o in lotti contigui e sono ammessi sino ad un massimo di superficie coperta del 60 % sul lotto e all'interno dell'area individuata in cartografia di PRG

Tali interventi e quelli di nuova costruzione della zona **PN1** sono ammessi in concessione singola, purchè contestualmente, vengano dismessi in fregio alla viabilità esistente o di P.R.G., aree per servizi a parcheggio o a verde, e all'interno dell'area individuata dal PRGC, pari al 10% della superficie del lotto.

In tutte le aree PN, in relazione e comprovate e motivate necessità produttive e/o di stoccaggio, sarà ammessa la realizzazione di soppalchi interni, con corresponsione degli oneri di urbanizzazione senza conteggio della superficie coperta.

Sono escluse dal calcolo della superficie coperta gli impianti tecnologici (cabine ENEL, centrali termiche, ecc.) e le pensiline aperte in aggetto sino a ml 2,50, così come le tettoie aperte per il ricovero degli autoveicoli.

Nell'ambito del rispetto delle distanze minime previsto dalle schede normative di zona, è prevista l'individuazione sia nell'ambito di Piani Esecutivi Convenzionati che in Concessione Singola, di un filo edilizio verso la strada pubblica, sul quale appoggiare le costruzioni.

7) A.R. Annucleamenti rurali

Tali aree sono individuate come zone di recupero ai sensi e per fini dell'art.27 della L.457/78.

In tali aree sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A di edifici esistenti.
- ristrutturazione edilizia di tipo B, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici di cui sopra, esistenti alla data di adozione del progetto definitivo del presente P.R.G. mediante costruzione di nuovi volumi o ristrutturazione edilizia ai fini abitativi di parti rustiche non più necessarie per l'attività agricola, nel rispetto delle condizioni igieniche stabilite dal Regolamento d'igiene, e nei limiti di una densità fondiaria di mc 1,5 per mq. di superficie del lotto interessato, esclusi i volumi delle attrezzature tecniche connessi all'attività agricola, altezze, forme e materiali degli edifici dovranno garantire il corretto inserimento ambientale dei medesimi e non dovranno superare i mt. 7,50 salvo ricorrenze di profili esistenti.

Inoltre sono ammesse, per i complessi edificati, gli edifici ed i manufatti abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, il risanamento conservativo degli edifici nonché il recupero e la trasformazione mediante ristrutturazione edilizia di volumi rustici (stalle, fienili ecc.) nel rispetto delle condizioni igieniche stabilite dal Regolamento d'Igiene, senza alcun incremento dei volumi chiusi o aperti preesistenti e nel rispetto dei caratteri ambientali degli edifici per quanto riguarda forme e materiali.

Le nuove destinazioni d'uso previste, anche a carattere saltuario, devono risultare compatibili con le esigenze di conservazione e di corretto inserimento urbanistico ed ambientale degli edifici da recuperare e identificati con le modalità prescritte al successivo punto 8 - lett. E del presente articolo .

8) - Aree agricole (AE)

Gli interventi consentiti in dette aree sono i seguenti:

- interventi volti alla conservazione del patrimonio edilizio esistente, quali:
- manutenzione ordinaria e straordinaria

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9.5.1975 n.153 e 10.5.1976 n.352 e delle leggi regionali 12.5.1975 n.27 e 23.8.1982 n.18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12/10/1978 n.63 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo, nell'osservanza dei disposti del 2° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi consentiti in dette aree sono i seguenti

- interventi volti alla conservazione del patrimonio edilizio esistente, quali:
 - .manutenzione ordinaria e straordinaria
 - .restauro e risanamento conservativo
 - .ristrutturazione edilizia
- interventi di demolizione e ricostruzione
- interventi di ampliamento e sopraelevazione
- interventi di nuova edificazione.

Le modalità di attuazione degli interventi sono quelle definite al precedente art. 10. Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione e di nuova edificazione e di ricostruzione seguono le indicazioni e prescrizioni di cui al capo successivo.

Le prescrizioni specifiche per le aree "AE" sono le seguenti:

A) la realizzazione di attrezzature e infrastrutture inerenti all'attività agricola, si attua secondo quanto disposto al successivo art.21 per quanto riguarda i vincoli di altezza e di distanza tra gli edifici.

B) tutti gli interventi si realizzano con il rilascio della sola concessione singola.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:

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

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31 luglio 1984 n. 35, e di riferimento al titolo IV della L.R. 31/85 .

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto secondo documentati programmi di sviluppo aziendale presentati dai richiedenti e verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, il rapporto di copertura fondiario massimo, al lordo delle attrezzature agricole, non potrà superare il 50%. Le confrontanze minime tra le pareti seguiranno i disposti di cui all'art. 21 delle presenti N.T.A. Circa il problema della distanza dalle concimaie, si rimanda all'art. 11- lett. b .

Il volume di nuove edificazioni é calcolato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati come incolti e al lordo degli edifici eventualmente esistenti, senza considerare le attrezzature e le infrastrutture tecniche al servizio dell'agricoltura.

E' ammessa l'utilizzazione, per il computo del volume edificabile, di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui.

In ogni caso é ammesso "una-tantum" un ampliamento o sopraelevazione degli edifici residenziali extragricoli esistenti in misura massima pari al 20% del volume residenziale preesistente. Tali ampliamenti devono avvenire in continuità ed in accordo con le caratteristiche tipologiche dell'intorno.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dei commi 11° e 12° dell'articolo 25 della L.R. 57/77, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri immobiliari.

Tutte le aree la cui cubatura é stata utilizzata ai fini edificatori sono considerate "non edificandi" e sono evidenziate a cura del comune su mappe catastali tenute in pubblica visione.

C) Gli edifici residenziali non potranno superare l'altezza massima di mt 7,50 con non più di 2 piani fuori terra; é sempre ammesso il recupero delle costruzioni esistenti non in contrasto con l'ambiente, individuate con le prescrizioni di cui al successivo punto E) del presente articolo anche mediante ristrutturazione a fini abitativi (anche per disponibilità ad abitazione saltuaria ai fini agroturistici) di parti rustiche, senza mutamenti di materiali, forma e volumi, nella misura del 50% del volume residenziale preesistente. **E' altresì permesso per gli edifici non più necessari all'attività agricola contrassegnati con apposito asterisco, il riuso delle strutture o magazzini agricoli ai fini di rimessaggio con possibilità di inserire attività non nocive e non moleste di artigianato connesso all'attività agricola (trasformazione e commercio di prodotti agricoli o connessi all'agricoltura, riparazione di macchinari e attrezzature agricole.) a condizione che vengano rispettati i seguenti accorgimenti ambientali in occasione di lavori di Ristrutturazione Edilizia, Ampliamento e Cambio di Destinazione d'Uso:**

- **Venga raggiunta un'elevata permeabilità del suolo (30%) anche tramite l'utilizzo di pavimentazioni inerbite anche in riduzione dell'estensione delle aree attualmente già impermeabilizzate**
- **Venga attuato il trattamento delle acque di prima pioggia e di dilavamento;**
- **Venga prevista la riduzione dei consumi idrici mediante il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili;**
- **Venga prevista la conservazione ed il mantenimento dei caratteri tipologici tradizionali degli edifici esistenti;**
- **Venga verificata la compatibilità delle nuove destinazioni d'uso con la classificazione acustica comunale, evitando che si generino nuovi accostamenti critici**
- **Venga prevista la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone con funzione di arredo paesaggistico e di schermatura degli edifici di maggiore dimensione e delle aree di sosta tramite lo strumento della fidejussione bancaria**

D) Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili eventualmente classificati come beni culturali di cui il P.R.G. attualmente non individua la presenza, ma che in sede di intervento edilizio dovessero essere ritenuti tali dall'Amministrazione Comunale. In ogni caso su tali edifici sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e restauro conservativo.

E) Gli edifici residenziali o rustici abbandonati non più necessari all'attività agricola identificati con apposito simbolo in carta di P.R.G. (P2) **(per quanto riguarda il riuso delle strutture o magazzini agricoli ai fini di rimessaggio con possibilità di inserire attività non nocive e non moleste di artigianato connesso all'attività agricola viene aggiunto l'asterisco alla simbologia "edifici non più necessari all'attività agricola")** possono essere utilizzati anche da utenti non coltivatori a titolo principale, con interventi in accordo con le indicazioni di cui al Comma precedente Punto c) del presente paragrafo e con le specifiche contenute nel successivo punto 11 lettera b) delle presenti Norme.

Su comprovate e motivate esigenze, con Delibera Consigliare, l'Amministrazione Comunale può rilevare la presenza di edifici in tali condizioni senza che ciò costituisca variante al presente P.R.G., sempreché sia verificata la capacità insediativa globale del P.R.G., da cui risulti comunque il rispetto della dotazione minima di aree per standards urbanistici previsti

all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

G) Per i soggetti che pur non esercitando l'attività agricola a titolo principale, sono dediti a part-time alla coltivazione dei fondi su verifica dell'Amministrazione Comunale, é consentita "una tantum" la costruzione dei depositi per il ricovero delle attrezzature agricole o comunque per lo svolgimento dell'attività purché non superino l'altezza di m. 3,50 ed abbiano una superficie utile non superiore a mq. 50 nel rispetto del rapporto di copertura sul lotto netto di pertinenze non superiore al 10%.

Interventi di ricostruzione non potranno portare a dimensionamenti superiori a quelli del fabbricato preesistente, il quale dovrà essere corredato da idonea documentazione catastale. La ricostruzione deve avvenire nel rispetto delle tipologie e dei materiali originali.

H) Stralciato

I) E' ammessa la realizzazione di impianti e strutture edilizie a servizio di attività di trasformazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli, attuate in forme consorziali da soggetti di cui ai precedenti punti a,b,c del secondo comma del presente paragrafo (cantine sociali, consorzi agrari, ecc.) senza limite di volumetria e superficie coperta nel rispetto dell' art. 21 delle presenti norme e del regolamento igienico-edilizio. Dovrà comunque essere rispettato il rapporto massimo di copertura del 30%.

9) -Complessi ed edifici destinati alla residenza e ad attività in zona impropria confermati

In tale categoria omogenea d'uso, si distinguono:

a) complessi edificati ed edifici di carattere residenziale extragricolo in zona agricola per cui sono ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto con operazioni, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di unità immobiliari, ma con aumento delle superfici utili residenziali di calpestio in misura non superiore al 20% della superficie preesistente.

b) Stralciato

c) complessi edificati, edifici, impianti e manufatti che al momento dell'adozione del progetto definitivo della presente variante sono adibiti ad attività di carattere produttivo extra agricolo in zone agricole (o non connesse alla conduzione di tipo industriale di prodotti agricoli e simili).

In tali sedi é ammessa la continuazione dell'attività insediata, nonché opere di manutenzione e ampliamento delle attività di lavorazione non superiore al 30% della sup. utile esistente con una superficie coperta massima del 50% dell'area di proprietà al momento dell'adozione del piano e nel limite massimo di 500 mq. di sup. utile.

Sono altresì ammessi ampliamenti delle abitazioni e dei locali di custodia nei limiti di sup. utile totale residenziale di mq. 150.

Sono inoltre ammessi interventi di trasformazione di tali locali in attività ricettive e turistiche fino ad un massimo di 200 mq. di sup. utile commerciale.

I complessi ed edifici ad uso agricolo esistenti al di fuori delle zone AE seguono le norme edilizie ed urbanistiche delle zone in cui sono collocati. E' ammessa ove non diversamente prescritto nelle schede allegate e sino all'attuazione degli interventi previsti come propri dal P.R.G., la continuazione dell'uso attuale, purché questo non risulti incompatibile con le norme del regolamento igienico edilizio.

10) - Servizi (Se,Sm,SV,SG,SC,Sa,P)

In tali aree sono ammessi gli interventi necessari al funzionamento ed alla realizzazione degli edifici, delle attrezzature ed impianti conformi alle specifiche destinazioni di uso pubblico indicate dal piano delle schede e nelle tavole.

In sede di strumento urbanistico esecutivo, le aree per servizi previste nel P.R.G. possono subire, nel rispetto della superficie prevista, modificazioni di forma ed ubicazione urbanistica del contesto territoriale interessato.

Gli interventi per le aree di categoria S, di norma non hanno limitazioni di densità e di altezza e sono soggetti esclusivamente alle prescrizioni che disciplinano la confrontanza degli edifici e l'utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art.21 delle presenti norme.

Le aree destinate a parcheggi e quelle destinate agli altri tipi di servizi - queste ultime tuttavia, con esclusione delle aree scolastiche e limitatamente alle parti libere da edifici per servizi e relative confrontanze ed adiacenti ai lati situati nel quadrante nord/ovest, nord/est, possono essere utilizzate ai fini della determinazione delle confrontanze dei fabbricati da edificare sulle aree adiacenti.

Per gli edifici ed i complessi destinati a servizi di cui al presente titolo e vincolati o classificati di interesse storico, architettonico od ambientale ai sensi delle leggi vigenti sono ammessi di norma solo gli interventi compatibili con il criterio del restauro conservativo, previa autorizzazione, ove richiesta per legge, dei competenti organi Statali e Regionali.

Fino al verificarsi degli interventi di trasformazione edilizia, possono essere conservate le destinazioni d'uso in atto fatti salvi interventi amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e per il decoro urbano.

In tutte le zone, con particolare riguardo alle zone CS, RR, AR, sono comunque ammessi interventi per funzionalizzare gli edifici a servizi pubblici o privati di uso pubblico entro progetti edilizi e funzionali approvati dal Comune e, se privati, appositamente convenzionati per garantire l'uso pubblico delle attrezzature.

L'attuazione degli interventi per la dotazione di servizi può avvenire in esecuzione diretta da parte del Comune, o nei casi ammessi dal Comune, può essere di iniziativa privata, mediante apposita convenzione, in cui sia garantito l'uso pubblico delle aree e delle attrezzature a servizi indicate in carta di P.R.G.

In particolare per le aree SV e SS (verde, gioco, sport) a livello comunale seguono le seguenti specifiche.

In tali aree sono ammessi interventi finalizzati:

a) alla formazione di spazi pubblici od assoggettati ad uso pubblico di livello urbano ai sensi e per i fini di cui all'art.21 della L.R. 56/77 con attrezzature ed impianti sportivi per l'impiego sociale del tempo libero; su tali aree è inoltre consentita la realizzazione di strutture ed impianti funzionali alle attività (spogliatoi, magazzini ecc.).

b) all'esercizio di attività sportive e ricreative private assoggettate all'uso pubblico convenzionato esistenti alla data di adozione del progetto definitivo del presente P.R.G. e l'impianto di nuove attività dello stesso tipo su aree da delimitare, e da attuare mediante strumenti urbanistici esecutivi in stretta correlazione agli interventi di tipo residenziale o industriale.

c) alla continuazione e all'impianto di culture agricole non contrastanti con le caratteristiche paesistiche e naturali dell'ambiente e alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti a stretto servizio dei conduttori dei fondi rurali.

Tali interventi sono da ritenersi ammissibili solo sino al momento dell'acquisizione pubblica delle aree e dell'attuazione delle specifiche previsioni del Piano.

Per le aree di cui ai punti a) e b), non più del 30% della superficie può essere utilizzata per le attrezzature sportive e ricreative vere e proprie, i parcheggi pavimentati e gli edifici al servizio degli impianti; il rimanente 70% deve essere sistemato a prato per eventuali giochi liberi, con percorsi pedonali, alberature e bassa vegetazione.

Per le recinzioni sono ammesse esclusivamente siepi vive di altezza non superiore a 2 mt., con eventuale rete metallica plastificata interposta, su paletti, senza zoccolatura oppure con bacchette metalliche verniciate di semplice disegno.

- Aree di interesse comune distinte in cartografia di P.R.G. ai sensi ed ai fini dell'art.21 della L.R. 56/77 in:

a) SC- aree per attrezzature religiose le quali comprendono gli edifici per il culto ed aree di ristretta pertinenza ad essi.

Su tali immobili vengono eseguiti gli interventi di risanamento e restauro necessari alla conservazione del bene edilizio e delle sue pertinenze ad abitazioni per il conduttore del servizio sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione interna; salvo prescrizioni più restrittive topograficamente definite dal P.R.G.

b) SG - aree in cui sono ammessi interventi per realizzare attrezzature culturali, sociali e sanitarie, amministrative, assistenziali con relative sistemazioni degli spazi liberi di pertinenza.

Aree di arredo urbano (SA)

La previsione di tali aree é finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e l'utilizzazione di esse é stabilita a verde di arredo, a verde attrezzato, a percorsi pedonali, ed aree di svago e di incontro sociale anche non attrezzate, anche in integrazione con aree di limitato parcheggio.

11) -Aree per impianti speciali

La previsione di aree ed edifici per impianti speciali é finalizzata alla erogazione di pubblici servizi di carattere tecnologico territoriale, quali attrezzature e impianti per il trasporto di energia.

Tali attrezzature possono essere realizzate anche prescindendo dalle destinazioni del suolo fissate dal P.R.G. e dai valori stabiliti per i parametri che disciplinano l'utilizzo del suolo stesso unicamente per ragioni di servizio e di necessità dettate dalle tecnologie.

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

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 alle lettere c), d), f), g), p), s), v), nel rispetto delle leggi e delle prescrizioni specifiche di settore, possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari. In particolare gli impianti di depurazione dovranno rispettare le fasce minime di cui all'art. 17 - punto 7, le distanze dai confini secondo le norme di zona, le confrontanze minime tra pareti finestrate di cui all'art. 21 e qualora ricadenti nelle aree CS, le prescrizioni specifiche di cui all'art. 13 delle presenti N.T.A.

a) per le stazioni elettriche e sottostazioni: superficie coperta 2/3; ammissibili in area agricola e

nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali e artigianali;

b) per le cabine elettriche: se ricadenti in area agricola la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 3 sempre che, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzzeria stradale non sia inferiore a metri 5; ammissibile in area di rispetto cimiteriale, e di impianti inquinanti o da proteggere;

c) centrali telefoniche urbane; compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione delle aree per usi agricoli e per impianti pubblici e di uso pubblico di interesse zonale e comunale e di arredo urbano, o di interesse generale, fatte salve specifiche prescrizioni di P.R.G.

12) - Aree destinate alla viabilità e alla accessibilità

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

Il tracciato viario pedonale in progetto e quello veicolare non classificato di interesse regionale e in intercomunale, o con sezioni previste da ciglio a ciglio inferiore a mt 8,50 può subire variazioni, senza che queste comportino variante di P.R.G. in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata delle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Le aree destinate, alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite; in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita nel P.R.G.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate, ove previste, anche se ricadenti in zone non specificatamente destinate alla viabilità, ma comunque esistenti e riportate in tavola di Piano.

I tracciati viari esistenti, identificati come da "potenziare" nella tavola di P.R.G 1.4000 devono essere sottoposti ad opere di risistemazione e di miglioramento del disegno, anche con opere di modificazione del tracciato stesso, nei limiti delle fasce di rispetto indicate .

Tali tracciati sono inoltre segnalati per il loro valore di fruizione ambientale ai fini agroturistici e pertanto sono da sottoporre alla particolare attenzione dell'Amministrazione Comunale le trasformazioni nelle aree agricole ad essi adiacenti.

Le opere di miglioramento dei tracciati, le eventuali tutele alle aree limitrofe e le eventuali attrezzature di servizio per l'uso a fini agroturistici (aree di sosta, ecc.) vanno precisate all'interno di apposito Piano Tecnico Esecutivo di cui all'art.47 della L.R.56/77, esteso almeno all'intero territorio comunale extraurbano dei centri interessati.

ART. 13 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER INTERVENTI IN SINGOLA CONCESSIONE NEL CENTRO STORICO PER INTERVENTI DI RECUPERO NELLE ZONE RR, NEL TERRITORIO AGRICOLO, NEGLI ANNUCLEAMENTI RURALI ED IN AMBITI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO.

Tutti gli interventi di qualunque tipo, negli ambiti indicati riguardanti la preesistenza di interesse storico, artistico, o ambientale o documentario segnalate negli elaboratori di piano, o comunque emergenti dalla lettura filologicamente guidata delle preesistenze, devono in primo luogo curarne il ripristino delle parti degradate, alterate e manomesse, o almeno il recupero delle componenti tipologiche fondamentali, come specificato nel presente articolo e nel successivo art.15.

A tale scopo i progetti di intervento devono essere sempre corredati da un'esauriente documentazione dello stato di fatto relativo all'oggetto dell'intervento ed al suo intorno ambientale mediante:

- rilievi accurati in scala non inferiore ad 1/100, planimetrici ed altimetrici, comprensivi delle indicazioni delle forme, tipo e materiali delle coperture interne ed esterne e delle strutture verticali ed orizzontali e del loro stato di conservazione, nonché delle destinazioni d'uso in atto degli spazi;
- sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi di insieme;
- documentazione fotografica esterna ed interna volta anche a rappresentare l'intorno ambientale;

ed inoltre per gli interventi di restauro, é necessaria una documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso, e sugli elementi eventualmente vincolati ai sensi della L.1.VI.1939 e 29.VI.1939 n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere ogni altra documentazione aggiuntiva ritenuta opportuna ad integrare gli elaborati di cui sopra come pure di sottoporre i progetti alla valutazione degli Enti regionali preposti alla tutela dei beni culturali ed ambientali, anche quando non prescritto a norma di legge.

Gli elaborati di progetto devono essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (relazioni, schemi, ecc) atta a valutare il metodo ed i criteri seguiti per:

- il riuso degli spazi conforme al rispetto degli elementi tipologici e formali, o altri specificati nelle schede di sintesi.
- il consolidamento, la sostituzione, la realizzazione ex novo di parti anche non strutturali dell'organismo edilizio od urbanistico, con strutture, forme e materiali aventi requisiti conformi a quelle originali o con queste organicamente integrabili, come specificato al successivo art.15.

A) Oltre alle suddette cautele, gli interventi eventualmente ammessi negli ambiti del centro storico delle zone RR e in tutti gli edifici sottoposti a tutela architettonica in assenza di strumenti urbanistici-esecutivi con previsioni planovolumetriche dettagliate, devono rispettare
Norme di attuazione

le seguenti prescrizioni particolari:

a) le facciate degli edifici verso spazi pubblici e privati devono integrarsi per dimensione, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture, con le edificazioni poste in adiacenza o all'interno ambientale se di riconosciuto valore;

b) le coperture sono di norma a falde in coppi alla piemontese con esclusione di laminati plastici, lamiere ondulate o simili e dovranno accordarsi come forma, pendenza, ecc. a quelle degli edifici di carattere storico-artistico, ambientale o documentario posti in adiacenza o nell'intorno. In assenza di più precisi riferimenti, gli sporti delle coperture devono di norma essere realizzati con orditura in vista, con esclusione di ogni contraffazione stilistica; il canale di gronda deve essere in lamiera, di sagoma usuale, aggettante ed in vista rispetto al cornicione,

c) i balconi sono da realizzarsi in lastra di pietra o solette in cemento armato, su mensole con ringhiere di ferro a semplici bacchette diritte con correnti in ferro piatto.

d) i serramenti sia delle finestre che delle porte, anche per quanto riguarda gli esercizi commerciali e le vetrine, sono in legno con eventuali persiane, e portoni pure in legno ad ante, o in ferro smaltato con esclusione di metalli in vista come acciaio inossidabile, alluminio, ecc. Eventuali grate di protezione sono da prevedersi in ferro a disegno semplice senza decorazioni o lavorazioni particolari; sono da escludersi gli avvolgibili e i portoni in metallo lavorato;

e) le recinzioni di spazi pubblici o privati non saranno di norma ammesse se non in forma di siepi vive o con eventuale rete su paletti, senza zoccolo. E' escluso comunque l'uso di pannellature o di cemento a vista. In particolare per i lati verso strada nel C.S. è preferibile l'utilizzo di recinzioni in muratura con altezze forme e materiali e tinteggiature in accordo con quelle preesistenti tipiche del luogo. Eventuali nuove costruzioni o rifacimenti di muri di sostegno in cemento armato che si rendessero necessari nelle zone del Centro Storico e terreni limitrofi verso valle, sono da mascherare con opportuni riporti di terreno, alberature ecc. con finitura delle superfici a tinteggiature tipiche del luogo.

f) Le pavimentazioni degli spazi destinati prevalentemente ai pedoni e i percorsi pedonali pubblici saranno realizzate in blocchetti di porfido o di altro materiale lapideo o conglomerato con eventuali parti di ammattonato.

Le pavimentazioni degli spazi liberi privati, non espressamente riservati al parcheggio e al transito veicolare, dovranno uniformarsi ai tipi di materiale adottato per gli spazi pubblici, salva la possibilità di impiego del ghiaietto, del tappeto erboso o dell'acciottolato con esclusione di ogni manto bituminoso o comunque monolitico.

g) L'illuminazione degli spazi pubblici dovrà essere realizzata con lampade a braccio o lampioni con esclusione di elementi a sospensione e di fari.

h) Le insegne, scritte pubblicitarie, sistemi di protezione dal sole esterni (tende), ecc. dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione; le scritte potranno essere realizzate soltanto con lettere a giorno, applicate direttamente sulle facciate (con l'eccezione dei segnali di interesse pubblico), con esclusione di ogni elemento di alterazione o disturbo dell'ambiente.

Per le tende preferibilmente si dovrà far uso di sistemi retrattili sospesi, di modeste dimensioni e con esclusioni di materiali plastici.

Gli interventi che riguardano le prescrizioni particolari suddette (ai punti dall'a all'h, oltre a quelli relativi al successivo punto B del presente articolo) sono sottoposti a parere consultivo di apposita commissione tecnica nominata dal Consiglio Comunale, la quale provvederà anche a precisare ulteriormente un regolamento di applicazione delle presenti prescrizioni, preferibilmente all'interno del Regolamento Edilizio Comunale.

B) Per quanto riguarda interventi nel territorio extraurbano agricolo sono da perseguire oltre agli obiettivi prioritari richiamati dalla L.R. 56/77 all'art. 25 1° comma, anche la salvaguardia degli equilibrati rapporti instaurati con l'ambiente naturale dalla tradizione tipologica-edilizia locale.

Non sono quindi ammessi interventi che alterino gli assetti preesistenti sotto il profilo tipologico-compositivo.

A tal fine i progetti d'intervento di recupero, di ampliamento e di nuova edificazione, devono essere corredati da esauriente documentazione sullo stato di fatto dei luoghi, consistenti in rilievi topografici planoaltimetrici a curve di livello e da fotografie riprese da tutti i punti di vista dai quali possa essere individuato l'intorno unitario ambientale del sito interessato.

Oltre alle cautele e alle prescrizioni esecutive indicate nelle presenti norme per gli interventi in aree di interesse storico-ambientale, di devono rispettare le seguenti prescrizioni tipologico-compositive:

a) i volumi d'involuppo degli edifici devono essere scelti tra le forme geometriche più semplici avendo come riferimento la tipologia edilizia a stecca descritta all'art.15 punto 1 (requisiti delle tipologie edilizie) delle presenti norme.

I nuovi volumi devono essere disposti in modo da completare o comunque rispettare la trama del tessuto originale, in continuità con i rapporti compositivi riconosciuti come tipici.

Sono da evitarsi in particolare piani "a pilotis", coperture con pendenze nettamente superiori a quelle tipiche del luogo, l'uso di materiali da costruzioni nettamente contrastanti sul contesto ambientale.

b) per le facciate e le coperture e i balconi sono applicabili le prescrizioni di cui alla lettera A) del presente articolo, punti a) e b).

c) le aperture per porte e finestre esterne degli edifici, destinati ad abitazione, devono essere di norma proporzionate secondo moduli rettangolari di altezza nei rapporti minimi 2,5:1, per le porte, e 1,5 :1, per le finestre. I serramenti dovranno essere preferibilmente in legno o metallo verniciato con protezione scuri pieni o persiane a battente.

d) archi, archetti e sistemi archivoltati in genere devono essere evitati negli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione laddove non svolgano specifica funzione portante e non siano espressamente richiesti per completare o ricucire partiture od elementi costruttivi originali.

Il tamponamento di vecchi fienili o loggiati o porticati a luci archivoltate, laddove ammissibili per nuove destinazioni d'uso, deve essere operato in modo che risulti possibile una chiara lettura delle linee architettoniche originarie.

e) le recinzioni devono preferibilmente essere realizzate "a giorno" e creare il minor ingombro, soprattutto il minor richiamo visivo possibile.

In particolare, sono ammesse recinzioni in verde a siepe con o senza maglie metalliche incorporate, a semplice rete metallica stampata, stirata, o plastificata.

All'interno dell'ambito territoriale comunale ricompreso nella "zona di eccellenza (core-zone) n. 9 "Grignolino-Ruchè" del "Progetto di candidatura UNESCO – Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero, Monferrato", e nelle more del riconoscimento a Patrimonio Mondiale da parte dell'UNESCO, valgono le seguenti indicazioni e prescrizioni:

a - Gli interventi di sistemazione e regimazione che si rendessero necessari sul sistema idrografico dovranno essere preferibilmente effettuati con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, fatte salve esigenze tecniche e di sicurezza idraulica opportunamente documentate. Lungo i corsi d'acqua, ferme restando le prescrizioni del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.), devono essere previste misure atte alla conservazione delle specie vegetali autoctone che contornano rii, scarpate a pendenza elevata, sorgenti, torrenti e corsi d'acqua in genere e zone umide.

b - E' vietato aprire impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, localizzare depositi di sostanze pericolose o di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D. Lgs 17 agosto 1999 n.334.

Non è consentito realizzare impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo quali campi fotovoltaici e centrali a biomasse. Nelle more dell'approvazione del Regolamento Comunale che disciplina l'installazione degli impianti di energia alternativa per autoconsumo, gli stessi sono da assoggettare alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005. Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrate.

Ai fini della tutela degli elementi paesaggistici caratterizzanti l'insieme del territorio collinare, fatte salve eventuali normative e linee guida sovraordinate di carattere regionale o nazionale, è esclusa l'installazione di pannelli fotovoltaici a terra su terreni agricoli che presentino le caratteristiche di cui al paragrafo 3.3 dell'allegato alla D.G.R. 28/09/2009 n. 30-12221.

Ulteriori limitazioni e specifiche con richieste di mitigazione potranno essere in ogni caso essere poste al momento delle richieste di intervento al fine di tutelare coni di visuali di rilievo e aree di particolare pregio rispetto al contesto paesaggistico.

Le "apparecchiature" alimentate da fonti rinnovabili previsti in modo integrato nelle coperture di edifici esistenti dovranno tenere conto del carattere tipologico prevalente degli edifici con particolare riferimento all'edilizia rurale tipica così come definita nelle schede del presente articolo e dimostrare con specifiche elaborazioni un inserimento di tipo coerente con i caratteri costruttivi della falde di copertura e con le esigenze di conservarne la percezione, utilizzando come riferimento anche i contenuti delle "buone pratiche" della Regione Piemonte e la manualistica indicata in allegato alla D.D. 460 del 20/07/2010.

c - Per gli alberi monumentali individuati ai sensi dell'art. 136, comma 1 lettera a del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. e ai sensi della L.R. 50/95 così come anche previsto dai piani settoriali, piani territoriali provinciali e piani locali, sono da assicurarsi interventi di valorizzazione entro un intorno adeguato per la loro conservazione e godibilità pubblica.

Gli interventi di trasformazione su aree ed edifici dovranno comunque far rilevare l'eventuale presenza di alberature di interesse paesaggistico presenti nell'intorno per i quali il Comune

potrà prevedere la tutela e valorizzazione. La sistemazione esterna degli edifici dovrà prevedere un progetto vegetazionale con l'utilizzo di speci arboree e arbustive integrate con le preesistenze tipiche del contesto

d - Nella fascia di rispetto per i tratti di viabilità individuati in cartografia di P.R.G. in quanto di interesse panoramico e/o paesaggistico, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici, anche a carattere temporaneo, oltre a interventi di alterazione significativa della morfologia, dell'altimetria dello stato attuale e della vegetazione tipica e prevalente del paesaggio agrario, fatte salve le attività connesse alla realizzazione e gestione dei vigneti e delle altre eventuali coltivazioni tipiche della zona.

e - Gli edifici residenziali, o per accessori o per attività confermate presenti nella "core-zone" che abbiano caratteri incongruenti con l'edilizia tipica e con il contesto anche in conseguenza della loro localizzazione, possono essere oggetto di intervento sino alla demolizione e ricostruzione con permesso di costruire convenzionato anche con diverso posizionamento sul lotto di proprietà, purchè gli interventi producano corpi edilizi che rispettino strettamente i criteri tipologici, costruttivi per l'edilizia rurale tipica di cui alle schede delle presenti norme. Tali interventi devono comunque essere finalizzati alla riqualificazione complessiva dei luoghi e dovranno prevedere specifica analisi paesaggistica estesa ad un intorno significativo anche ai sensi del DPCM 12/12/2005 ed essere sottoposti all'esame della Commissione Locale per il Paesaggio. Per tali interventi valgono inoltre i riferimenti e i contenuti qualitativi di cui all'allegato "Manualistica di riferimento" alla D.D. 460 del 20/07/2010 oltre ai contenuti di cui "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – buone pratiche per la progettazione edilizia e la pianificazione locale" della Regione Piemonte a cura di DI.PRA.DI.

Per esigenze di omogeneità e per il raggiungimento di obiettivi di riqualificazione e valorizzazione complessiva del territorio, gli interventi suddetti possono essere estesi anche all'esterno del confine della "core-zone" nella restante area agricola definita "buffer-zone".

f - Gli interventi di sistemazione e/o ampliamento della viabilità esistente che comportino modificazioni dell'altimetria e necessità di scavi e riporti con opere di sostegno, potranno essere realizzati solo previa documentazione dettagliata della effettiva necessità e con il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica che prevedano anche la mitigazione delle visuali con uso di schermature e bordi vegetati costituite da essenze tipiche dei luoghi. La realizzazione di nuova viabilità in quanto necessaria al fine della conduzione di attività agricola è ammessa con una larghezza massima di metri 5 e con le modalità e i contenuti di cui al comma precedente.

g - Al fine di garantire la coerente ed omogenea azione di tutela e riqualificazione ai sensi e per i fini della candidatura Unesco, le previsioni e gli incentivi per gli interventi lungo il confine di "core-zone" indicate in cartografia di P.R.G. sono da intendersi estesi anche agli insediamenti fronteggianti. Tale definizione è da utilizzarsi anche per gli eventuali progetti unitari di iniziativa pubblica e privata di riqualificazione di aree ed edifici anche finalizzati all'ottenimento di finanziamenti e contributi regionali e statali.

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

Per gli interventi di riconversione ai fini residenziali di rustici e di edifici tipici, così come ammessi e definiti nelle presenti norme, dovrà essere documentato il rispetto delle tipologie costruttive edilizie di cui alla tabella delle presenti norme e dovrà essere verificata con specifiche relazioni paesaggistiche la coerenza con i contenuti qualitativi di cui all'allegato "Manualistica di riferimento" alla D.D. 460 del 20/07/2010 oltre ai contenuti di cui "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – buone pratiche per la progettazione edilizia e la pianificazione locale" della Regione Piemonte a cura di DI.PRA.DI.

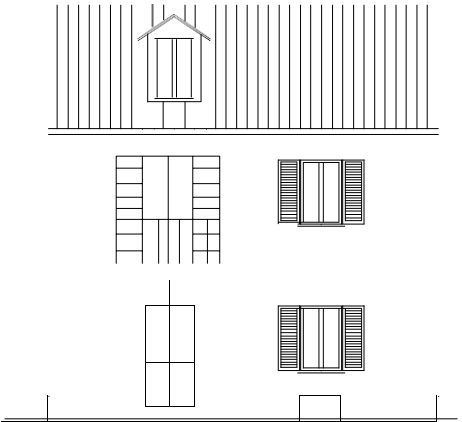
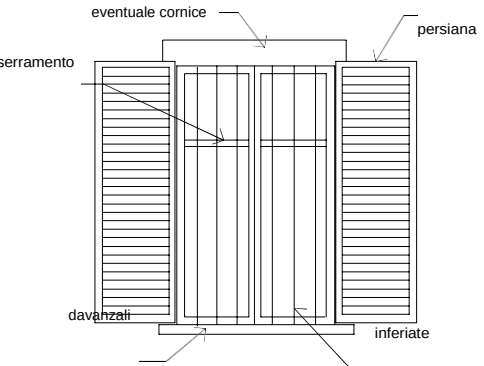
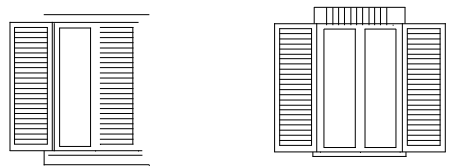
Il Comune potrà comunque integrare con propri specifici approfondimenti locali, senza che questo costituisca variante al P.R.G.C, i riferimenti integrativi all'applicazione delle presenti norme con esempi di "buone pratiche" costruttive, di recupero, di qualificazione di luoghi.

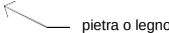
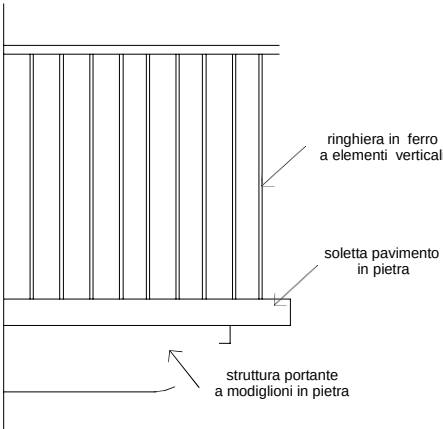
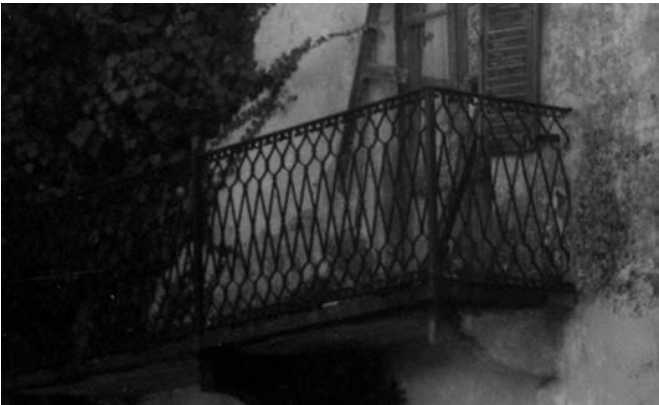
i - Tutti i nuovi interventi dovranno garantire per tipologie ed uso dei materiali il rispetto dei valori paesaggistici dell'area di eccellenza prevista dalla candidatura UNESCO, documentando e giustificando con specifica relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12/12/2005 tutti gli elementi che per collocazione e dimensione possano incidere in modo significativo sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità dei caratteri tipici di insieme e di dettaglio del paesaggio."

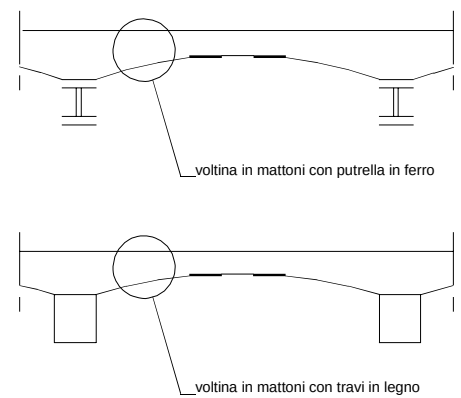
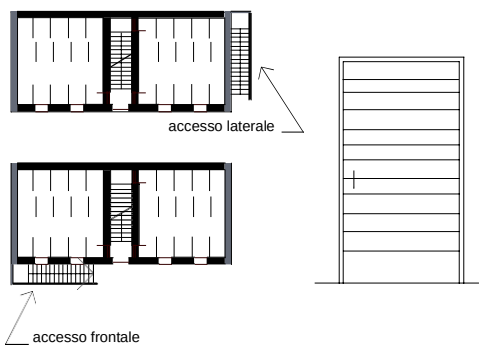
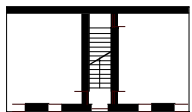
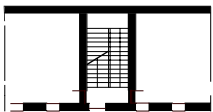
l - Le seguenti schede costituiscono riferimento in ordine alla definizione delle tipologie, delle varianti tipologiche consolidate, dei riferimenti architettonici e costruttivi.

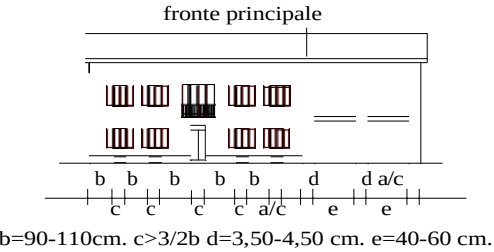
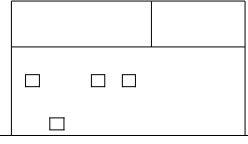
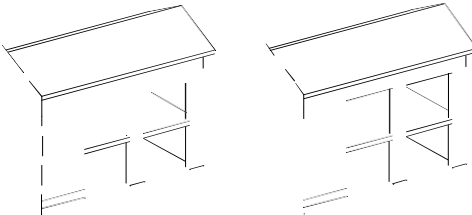
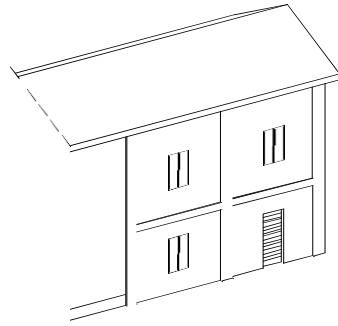
In tali schede, viene indicato un livello sintetico di protezione (1) che riguarda i fabbricati e i relativi singoli elementi che sono prioritariamente da tutelare in quanto contengono caratteristiche tipiche dell'ambiente costruito o comunque interessanti per la sua valorizzazione complessiva.

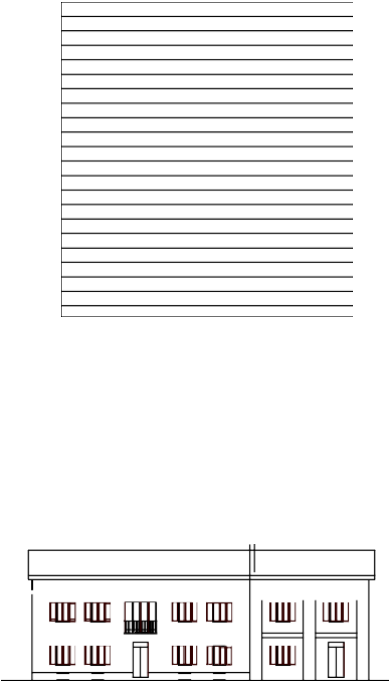
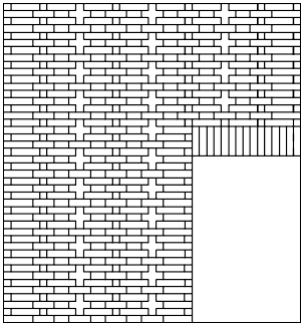
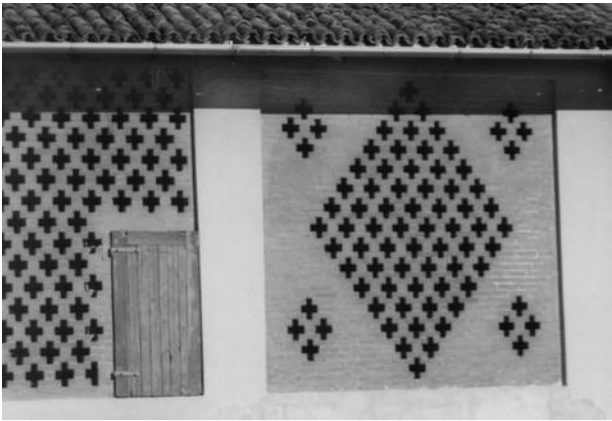
In termini tipologici il livello di protezione (1) è riferito a quelle ancora riconoscibili come prevalenza di origine rurale (stecca piccola o grande, corpi legati, corpi separati, tendenza alla corte) così come riscontrabili dalle tavole di analisi del P.R.G., oppure secondo rilievi più approfonditi, che potranno essere esaminati dalla C.E. in sede di ciascuno dei singoli progetti edilizi.

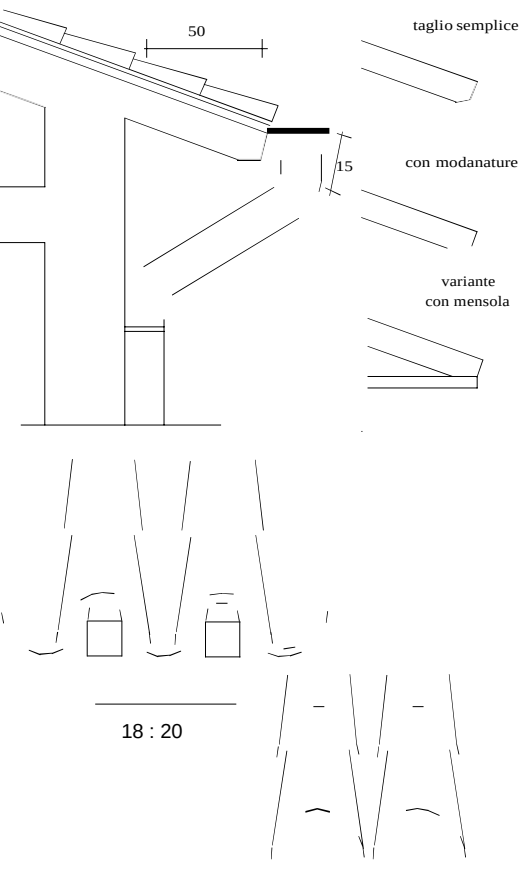
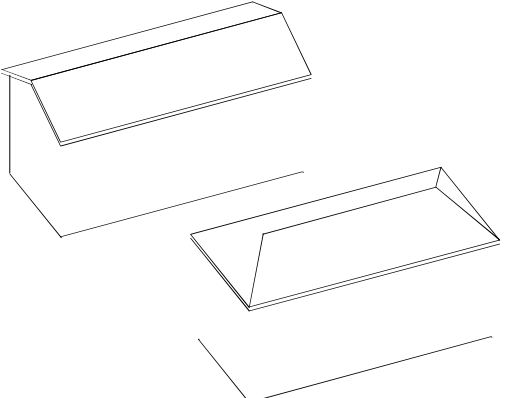
RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
APERTURE		APERTURE: *porta finestra; *portoncino; *portone e x stalle, rustici, ecc. *finestre/luci per cantine *abbaini (limitatamente al vano scala) vanno mantenute le caratteristiche tipiche per proporzioni e ritmi. L'inserimento di aperture anomale può essere elemento di arricchimento solo se motivate da un progetto d'insieme che dimostri la valorizzazione complessiva dei fronti in confronto alle preesistenze. Nel recupero di edifici esistenti il rispetto di proporzioni e ritmi prevale sulle esigenze di aeroilluminazione	
PARTICOLARI DELLE APERTURE * finestra		le singole caratteristiche costruttive devono seguire le specifiche derivate da una lettura e catalogazione degli elementi tipici di questo territorio	
EVENTUALI PRESENZE DI CEMENTO O IN MATTONI		sono da tutelare gli elementi a cornici delle aperture ed i bugnati se congruenti con la tipologia originaria. Sono sconsigliati inserimenti di nuovi elementi ad imitazione di quelli tipici per le tipologie più elementari	

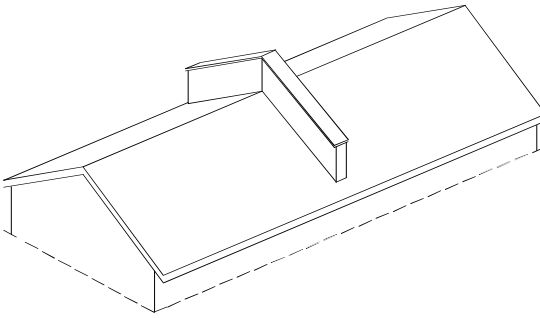
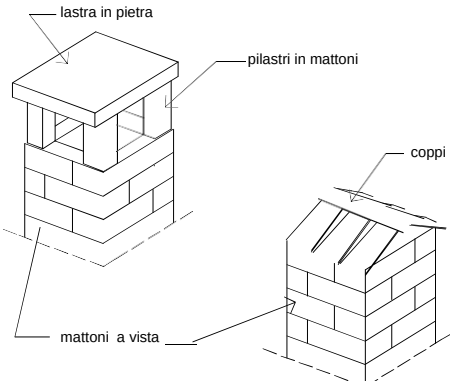
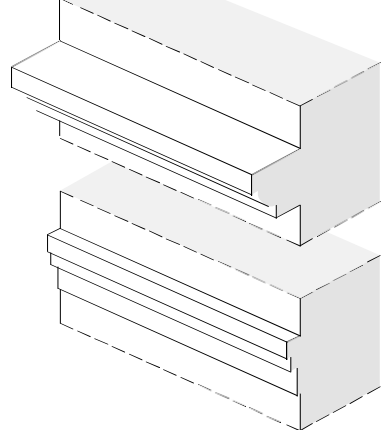
RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
TERRAZZINI SU PORTONCINO INGRESSO		sono da tutelare per materiali e modalità costruttive (modiglioni e solettine in pietra) é consigliato il mantenimento delle proporzioni dimensionali degli elementi tipici (sporgenze, spessori ecc.).	
BALCONI		le singole caratteristiche costruttive devono seguire le specifiche derivate da una lettura e catalogazione degli elementi tipici di questo territorio	
COLORAZIONE DEI FRONTI		sono da tutelare gli elementi decorativi tipici, che devono essere censiti ed evidenziati nei progetti di intervento, anche quando ne rimangano tracce parziali. In tutti gli interventi vanno previste le colorazioni in modo congruente con le tipologie edilizie e con i singoli corpi che le compongono (civile, rustico, corpi separati etc.) anche riconoscendone le differenziazioni sia volumetriche che altimetriche. E' sconsigliato l'uso della colorazione bianca uniforme su tutti i corpi, in quanto impedisce la lettura delle differenze e delle evoluzioni storiche	

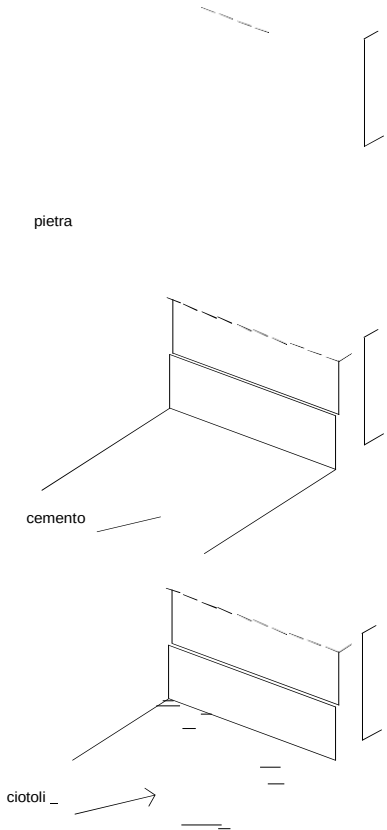
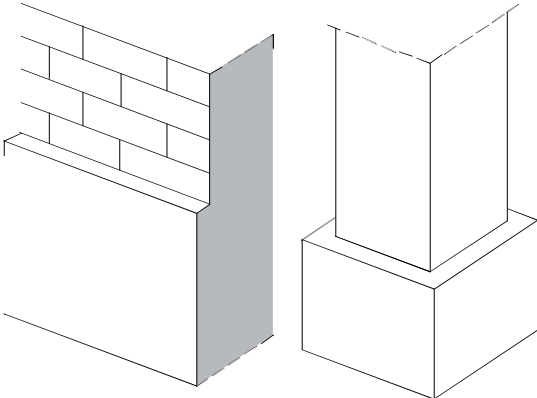
RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESPLICATIVA
SISTEMA COSTRUTTIVO INTERNO ALLE TIPOLOGIE:		sono da documentare nell'atto del progetto (rilievi e fotografie) in particolare per le emergenze quali elementi voltati complessi o strutture in legno di pregio.	
ACCESSIBILITA' SEMINTERRATE		sono da mantenere nella tipologia costruttiva (portoni, ecc.) (uso del legno ad assito di grande dimensione, non regolare, preferibilmente orizzontale)	
COLLEGAMENTI VERTICALI (scale)	* scale a 1 rampa  * scale a 2 rampe (più rare, solo nelle tipologie tendenti alla palazzina) 	sono da mantenere nella tipologia costruttiva, quando costituisce elemento di connotazione di tipologia edilizia ancora riconoscibile.	

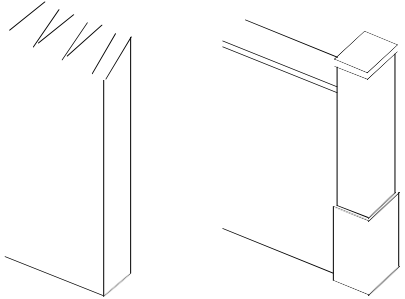
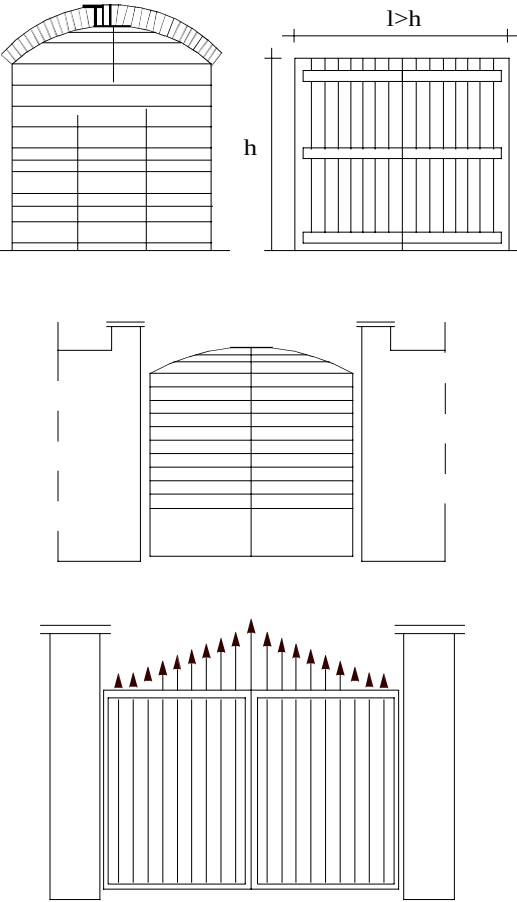
RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
COMPOSIZIONE FRONTI	fronte principale  b=90-110cm. $c > 3/2b$ $d = 3,50-4,50$ cm. $e = 40-60$ cm.  fronte posteriore  fronte laterale	sono da tutelare le proporzioni delle aperture tipiche e dei loro ritmi compositivi (prevalenza dei piani, alternanza regolare). Le nuove aperture sui fronti secondari sono da mantenersi di piccola dimensione.	
RUSTICI CON E SENZA ARCATE		é consigliata la lettura degli elementi strutturali tipici (travatura a vista etc) é da evitare la realizzazione di nuove arcate non svolgenti funzione portante	
STRUTTURA PORTANTE EVIDENZIATA ALL'ESTERNO		E' da tutelare, quando appartenente a tipologie tipiche o ad edifici complessi é sconsigliata la loro evidenziazione ricorrendo a materiali diversi rispetto alle pareti di fondo	

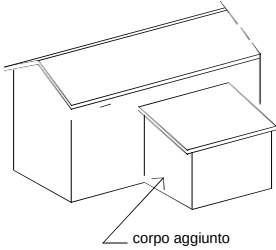
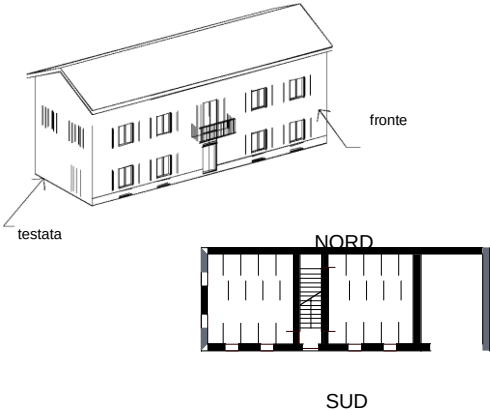
RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
TAMPONAMENTO APERTURE RUSTICI		deve essere mantenuta la lettura dell'elemento rustico quando questo abbia rilevanza nella tipologia dell'edificio sono ammesse in tal caso le vetrate a piena luce o le aperture ridotte se inserite in pareti arretrate o evidenziate con scuretti	
APERTURE PER CARICO E SCARICO FIENILI		sono da mantenersi e da evidenziarsi solo se riconoscibili come elementi tipici e con particolari costruttivi di interesse documentario	

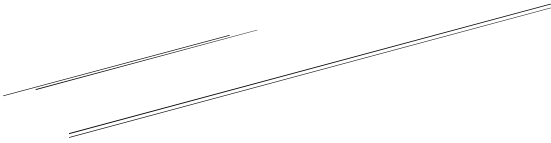
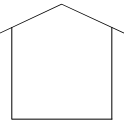
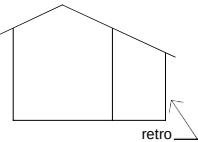
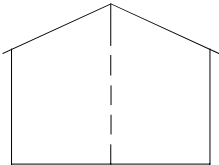
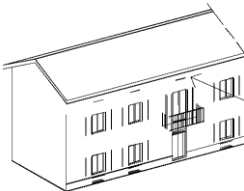
RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
CANALI DI GRONDA DISCESE E PLUVIALI COPERTURA		sono da mantenere i riferimenti a dimensioni e proporzioni tipiche e le caratteristiche dei materiali riconosciuti ed evidenziati come tali in questo territorio	
* COPERTURA: falde a capanna falde a padiglione *		vanno mantenute le caratteristiche tipiche per pendenza, sporgenze rispetto al filo del muro, oltre che per tipologia e colorazione dei materiali	

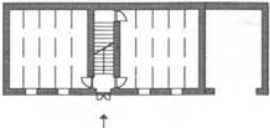
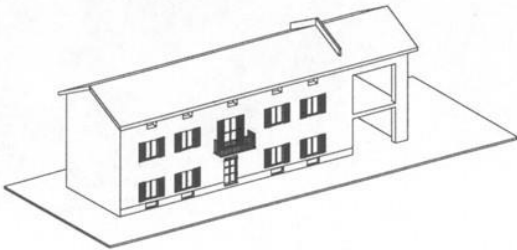
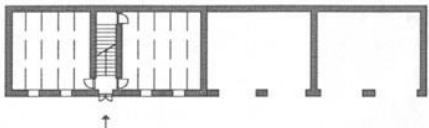
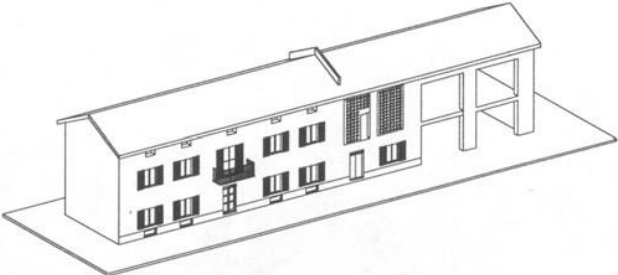
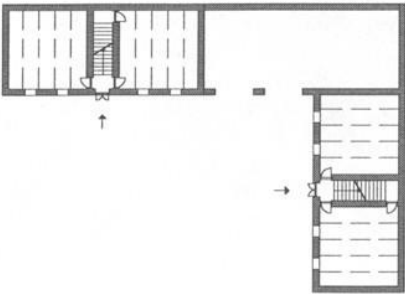
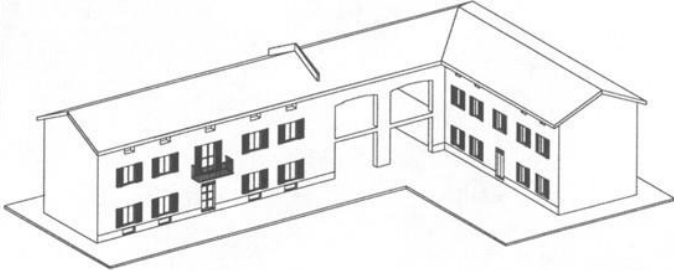
RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
MURI TAGLIAFUOCO		sono da mantenere, quando costituiscono elemento tipico rilevante nella segnalazione del rapporto tra civile e rustico. Possono essere utilizzati anche come elemento di nuova formazione nella progettazione di ampliamenti tipologici.	
CAMINI		sono da utilizzare i riferimenti alle modalità costruttive tipiche	
CORNICI, FRONTONI O ALTRI ELEMENTI DECORATIVI		sono da mantenere i riferimenti a dimensioni e proporzioni tipiche e le caratteristiche dei materiali riconosciuti ed evidenziati come tali in questo territorio.	

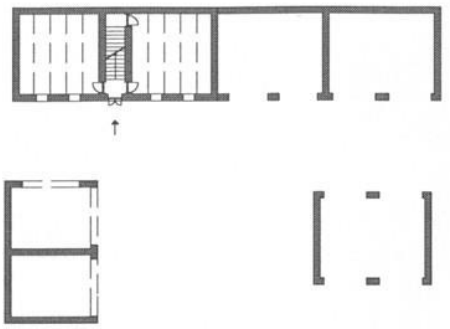
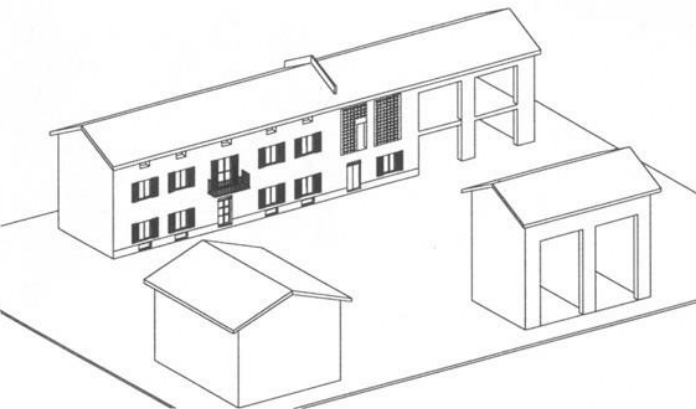
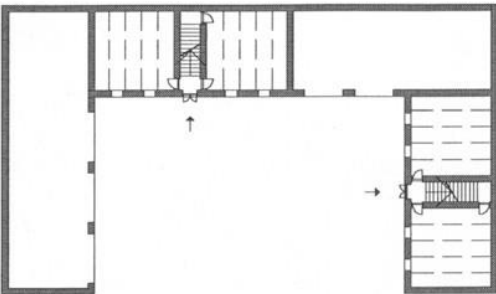
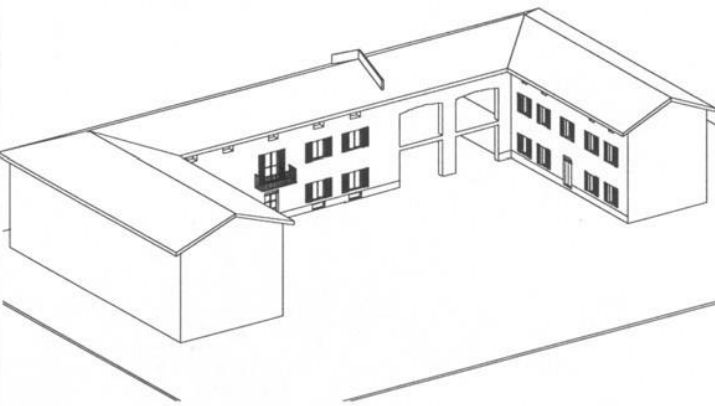
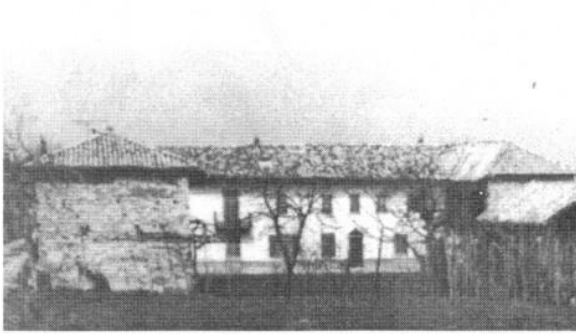
RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
PAVIMENTAZIONI ESTERNE		sono da prevedersi in modo integrato con la progettazione degli interventi edilizi; Vanno rilevati e riconosciuti gli elementi tipici preesistenti (lose in pietra, acciottolati) . Nell'inserimento di nuovi elementi é sconsigliato l'uso di tessitura incongruente quale la opus incertum, l'uso di colorazioni contrastanti con quelle tipiche e con quelle previste per il fabbricato .	
PILASTRI PORTICATI E FIENILI BASAMENTI E ZOCCOLATURE		sono da mantenere o da utilizzare come riferimento per la progettazione di nuovi interventi, quando costituiscano elemento rilevante della tipologia originaria (grandi porticati, tipologie anomale e complesse). Sono da minimizzare nelle tipologie più elementari	

RIFERIMENTI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
RECINZIONI		sono consigliati, su fronte strada gli elementi in muratura piena in continuità con gli edifici. In altri casi non su strada si privilegiano elementi leggeri di semplice disegno e siepi vive.	
PORTONI E CANCELLI		sono consigliati i disegni ad anta cieca, lineari, con pannellature in legno ispirate a quelli tradizionali. Sono ammesse cancellate ad elementi di semplice disegno che utilizzino come riferimento le forme tipiche.	

VARIANTI TIPOLOGICHE CONSOLIDATE	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
RAPPORTO TRA CORPO PRINCIPALE E CORPI SECONDARI		Riguarda le tipologie più complesse (corpi separati e tendenza alla corte) Nel recupero o nella realizzazione di corpi aggiunti la lettura differenziata con il corpo principale utilizzando le modalità consolidate tipiche consente di mantenere la percezione delle mutazioni senza perdere i segni della tipicità.	
COLLOCAZIONE DELLE APERTURE E DEI MURI CIECHI		le aperture privilegiano l'orientamento solare. il mantenimento della differenziazione tra fronti principali e secondari (sia nel numero di bucatore, che nelle dimensioni) risponde ad esigenze di risparmio energetico e consente una lettura più interessante del sistema insediativo nel paesaggio	

VARIANTI TIPOLOGICHE CONSOLIDATE	SCHEMA	NOTE	FOTO ESEMPLIFICATIVA
RAPPORTO CIVILE/RUSTICO Prevalenza o equilibrio di una delle due funzioni		è un elemento che riguarda tutte le tipologie nelle ristrutturazioni il mantenimento della lettura differenziata delle due funzioni originarie costituisce una caratterizzazione della tipicità dei luoghi	
PROFONDITA' DI MANICA * semplice * doppia * prolungamento aggiunto	semplice  prolungamento aggiunto  retro doppia   fronte, chiuso o aperto	è un elemento che riguarda tutte le tipologie nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti le evoluzioni schematiche consolidate come tipiche consentono adeguamenti funzionali mantenendo una continuità con i modi costruttivi consolidati	
VARIAZIONI VOLUME IN ALTEZZA	 p. sottotetto per civile	riguarda tutte le tipologie a civile nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti le evoluzioni schematiche consolidate come tipiche anche in questo caso possono costituire una traccia fondamentale	

TIPOLOGIA	SCHEMA PLANIMETRICO	SCHEMA VOLUMETRICO	FOTO ESEMPLIFICATIVA
STECCA PICCOLA			
STECCA GRANDE			
CORPI LEGATI			

TIPOLOGIA	SCHEMA PLANIMETRICO	SCHEMA VOLUMETRICO	FOTO ESEMPLIFICATIVA
CORPI SEPARATI			
TENDENZA ALLA CORTE			

ART. 14 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PER FABBRICATI DESTINATI AD AUTORIMESSE

Sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri urbanistici delle singole aree fabbricati destinati ad autorimesse, nella misura massima di mq. 25 di S.U. ogni unità immobiliare, con le seguenti prescrizioni:

A) Nelle zone CS, RR, negli annuamenti rurali e nelle aree agricole sono da ottenersi di norma, mediante interventi di ristrutturazione e di riuso funzionale di fabbricati rustici esistenti, sia separati che in continuità con gli edifici residenziali secondo gli interventi ammessi ai punti a), b), c), d), dell'art. 10 delle presenti norme.

B) Gli interventi dovranno comunque essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 13 delle presenti norme e in particolare le aperture dovranno essere realizzate con serramento in legno e ferro ad ante di semplice disegno.

C) Fatte salve le prescrizioni dell'art. 12 punto 1 (zona C.S.), in assenza di rustici da riutilizzare, è consentita la edificazione di nuovi fabbricati, di altezza massima F.T. mt 3,00, nel rispetto delle norme suddette riguardanti i materiali, e con la osservanza rigorosa dei requisiti tipologici di cui all'art. 15 delle presenti norme. In tal caso sono comunque escluse coperture piane, l'uso di laminati plastici, lamiere ondulate o simili.

D) Nelle zone RS, RC, RN i fabbricati ad uso autorimessa sono da ottenersi, mediante interventi di riordino, di demolizione e ricostruzione di bassi fabbricati, tettoie ed altre superfetazioni esistenti nel lotto di pertinenza degli edifici residenziali. In presenza di lotto di pertinenza totalmente libero è ammessa la nuova edificazione di fabbricati, in continuità tipologica con l'esistente, e nel rispetto dei requisiti tipologici di cui all'art. 15 delle presenti norme. L'altezza massima non potrà comunque superare i mt 2,50 F.T.

Per fabbricati di altezza max F.T. di mt 3,00 è inoltre consentita l'edificazione a confine.

Per la quantità minima di 25 mq si potrà derogare dai limiti di sup. coperta massimo del lotto netto.

E) Autorimesse totalmente interrato sono ammesse senza limite di superficie utile, nel rispetto delle norme specifiche per zona (art. 12)

F) Nell'ambito di Piano di recupero esteso almeno all'unità indicata nella carta di P.R.G. (1:1000), possono essere ammessi interventi in deroga parziale alle prescrizioni suddette che riguardano i materiali, purché vengano risolti in modo organico tutti i problemi di connessione con la residenza.

ART. 15 - REQUISITI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

I requisiti delle tipologie edilizie qui riportati sono da utilizzarsi nei riferimenti di cui alle schede di unità d'intervento per la zona C.S.

Nelle altre zone residenziali e nelle zone agricole le tipologie edilizie valgono come indicazione non prescrittiva, fatte salvo diverse prescrizioni più restrittive delle norme per zona.

Qualora i requisiti di cui alla articolazione seguente producano volumi o utilizzazioni fondiari incompatibili con quelle di norma ammesse zona per zona, le indicazioni di cui al presente articolo sono prevalenti solo per le operazioni di ampliamento e ristrutturazione in continuità con tipologie esistenti e solo per il C.S., per interventi previsti nelle zone di recupero R.R., per le aree Frazionali, per gli annucleamenti rurali e per le zone agricole.

1) *Case a corte*

- a) edificazione lungo i margini dell'unità di intervento o lungo i fili edilizi esterni esistenti.
- b) altezza massima di tre piani fuori terra per max 2 lati della corte se esistente almeno un edificio con tale altezza. Allineamento con altezze di piano circostanti.
- c) ammessa profondità di manica fino a 11mt nei casi di doppio affaccio, fino a 8 mt nei casi affaccio semplice.
- d) lo spazio libero della corte non può essere ridotto se non nei casi in cui le altezze degli edifici laterali siano inferiori alla larghezza ad essa fronteggiante x 1,5. Nel caso di corte aperta su due o tre lati è possibile edificare bassi fabbricati.
- e) i sistemi di accesso carraio e di distribuzione a più corpi edilizi sono da tutelare per posizione e ruolo funzionale.
- f) nell'intervento edilizio sono tutelate le parti voltate o arcate, anche quando fanno parte dei corpi rustici, e devono essere messe in evidenza nella ristrutturazione in civile.
- g) le aperture devono essere uniformate per allineamento e dimensione, salvo che si mantengano le aperture precedenti o se ne ripristino di murate.
- h) se ricadenti su strada pubblica sono ammesse aperture di vetrine e destinazioni d'uso a commercio per i piani terreni. In ogni caso le aperture devono conservare l'allineamento e la tipologia di quelle tipiche delle strade di affaccio.

2) *Case a stecca*

- a) Edificazione lungo il margine nord o in conformità ai corpi principali (abitazione-rustico) già esistenti, compatibilmente con le caratteristiche del lotto, dell'unità di intervento ad una distanza minima di m 6,00 dal confine di proprietà, o in continuità con gli edifici esistenti della stessa tipologia.
- b) Altezza massima 3 piani fuori terra, con esclusione degli edifici in zona Agricola (AE) in cui la altezza massima è di 2 piani f.t.
- c) Ammessa profondità di manica fino a 12 m nei casi di doppio affaccio, fino a 8 metri nei casi di affaccio semplice.
- d) La distribuzione verticale deve essere interna, per un massimo di 4 alloggi per corpo scale.

e) I sistemi di accesso carrai e di distribuzione a più corpi edilizi sono da tutelare per posizione e per ruolo funzionale. Nell'intervento edilizio sono tutelate le parti voltate o arcate, anche quando fanno parte di corpi rustici, e devono essere messe in evidenza nella ristrutturazione in civile.

f) Le parti a rustico esistenti in adiacenza ai corpi edilizi civili possono essere ristrutturate e destinate per il 50% a residenza con adeguamento ai corpi vicini degli allineamenti e delle aperture, salvo prescrizioni puntuali e particolari riportate nelle schede allegate.

3) Case in linea su strada

a) Edificazione lungo spazio pubblico (strada, piazza, slargo, ecc.), con allineamento ai corpi adiacenti o, in mancanza di questi, con allineamento lungo i fili definiti nelle schede specifiche o individuate come prevalenti nella zona.

b) Altezza massima pari all'edificio più alto adiacente.

c) Ammessa profondità di manica fino a 12 mt nei casi di doppio affaccio, fino a 8 mt nei casi di affaccio semplice.

d) Lo spazio libero restrostante gli edifici non deve essere ridotto ad una profondità inferiore all'altezza del corpo su strada.

e) I sistemi di accesso carrai e di distribuzione a più corpi edilizi sono da tutelare per posizione e per ruolo funzionale

f) Le parti a rustico e a magazzino su strada devono essere ristrutturate e destinate a residenza, commercio o magazzino nei limiti e modalità stabiliti nelle norme di zona e nelle schede allegate.

g) Nell'intervento edilizio sono tutelate le parti voltate o arcate, anche quando fanno parte di corpi rustici, e devono essere messe in evidenza nella ristrutturazione in civile.

h) Le aperture devono essere inserite in modo da definire una facciata compiuta organicamente e conformate ai ritmi e alle dimensioni di quelle adiacenti.

i) Sono ammissibili aperture di vetrine a destinazioni d'uso a commercio della superficie del piano terreno. In ogni caso le aperture devono conservare l'allineamento e la tipologia di quelle tipiche delle strade d'affaccio.

4) Case isolate

a) Edificazione a distanza dai confini di proprietà ad almeno 1/2 dell'altezza totale dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 3. Fatti comunque salvi i disposti del D.M. 2/4/1968 n° 1444, per le distanze tra i fabbricati. Gli arretramenti da strade e/o confini eventualmente indicati nelle tavole di P.R.G. e nelle schede allegate risultano comunque prevalenti sulle presenti norme.

b) Altezza max 2 piani fuori terra più seminterrato ad uso non residenziale.

c) Lo spazio libero deve essere sistemato a corte o a giardino o ad orto. Eventuali nuovi fabbricati per autorimessa dovranno preferibilmente essere ricavati in adiacenza ai corpi edilizi con aperture a terrazzo praticabile.

d) la destinazione d'uso ammessa é unicamente residenziale e di annessi alla residenza.

e) sono ammessi porticati o logge aperte fino a mt.2 della facciata senza che questi vengano computati nella volumetria.

f) Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione (lett. h,i,l, dell'art.10 N.T.A.) sono consentiti nel rispetto di un rapporto massimo di copertura sul lotto netto del 35%. Fatto salvo prescrizioni più specifiche delle schede di zona.

5) Case a schiera

a) edificazione lungo il margine nord della unità di intervento ad una distanza minima di m.6,00 dal confine di proprietà o in continuità con gli edifici esistenti della stessa tipologia.

b) altezza massima 3 piani fuori terra, con larghezza di fronte fino a mt.12 per i corpi ad un solo affaccio e fino a mt.8 per i corpi a doppio affaccio.

c) profondità di manica fino a mt.12 nei casi di doppio affaccio, fino a mt.8 nei casi di un solo affaccio.

d) i sistemi distributivi verticali possono essere posizionati all'interno degli edifici, o, all'esterno, fino al confine di proprietà nord, purché sempre interni alle unità immobiliari. Gli ingressi alle unità immobiliari devono essere situati solo al piano terra o rialzato.

e) le aperture devono essere uniformate per forme e dimensioni.

f) sono ammesse destinazioni d'uso residenziale per annessi alla residenza; solo in caso di affaccio su strada pubblica sono ammesse destinazioni commerciali e di artigianato di servizio.

ART. 16 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE

A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti, o all'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. È subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Ai sensi della Legge n.426/1971 il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore ai 400 mq fino alla soglia di popolazione residente di 10.000 abitanti, è subordinata alla preventiva autorizzazione della Regione.

Si richiamano i disposti della L. n. 183/1975, n.853/1971 e il D.P.R. 902/77 che erogano disposizioni di procedura per l'ammissibilità di impianti industriali.

ART.17 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Nelle parti di territorio Comunale di cui ai punti seguenti, qualunque sia la destinazione d'uso e la normativa specifica stabilita dal P.R.G., si applicano le seguenti limitazioni all'attività edilizia e agli utilizzi delle medesime.

Tutte le aree di rispetto sono inedificabili con i limiti e le specificazioni di cui ai seguenti punti.

L'indice territoriale e quello fondiario sono trasferibili e computabili per le edificazioni esterne alle aree di rispetto nei modi e con i limiti specificati nelle singole aree a cui appartengono.

1) V.D. Zone di dissesto o soggette ad esondabilità

Nelle aree di tale tipo, indicate nella tavola di P.R.G. (P2) non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che alterino l'equilibrio idrogeologico. Il rilascio delle autorizzazioni e/o concessioni edilizie per interventi sul patrimonio edilizio esistente e per la nuova edificazione di residenze o di edifici per altra destinazione, é ammesso previo rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77. Non é richiesta autorizzazione Regionale solo per interventi interni di sistemazione degli edifici ricadenti in aree di cui al presente punto.

Le classi di edificabilità riconosciute nel territorio indagato, secondo le disposizioni della Circolare del P.G.R. n° 7 LAP del 6/5/1996, sono le seguenti

Classe II Pericolosità geomorfologica modesta e/o moderata*Classe II a**Classe II b**Classe II c****Classe III Pericolosità geomorfologica elevata****Classe III a**Classe III a1**Classe III a2*

Gli interventi ritenuti ammissibili dalla normativa relativa alle classi e sottoclassi individuate dovranno comunque essere redatti nel pieno rispetto delle ulteriori normative d'uso dei suoli cogenti (tra cui si citano ad es. D.M. 11/03/88 n° 47, D.M. 14/01/2008, L.R. 45/89, R.D. 523/1904, D.Lvo 152/06 e DPGR 11/12/2006 n°15/R).

Prescrizioni vincolanti del D.M. 11/03/88 n° 47

Per qualsiasi intervento che incida sul territorio, non solamente di edificazione, occorre fare riferimento al D.M. 11/03/88 n° 47 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione” e la successiva circ. LL.PP. 24 Settembre 1988 n° 30483, ed al D.M. 14/01/2008 “NTC 2008 – Norme tecniche per le costruzioni” al cui integrale rispetto si fa rimando.

CLASSE II

Questa classe comprende porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modesta e/o moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti interventi tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 ed al D.M. 14/01/09 e realizzabili in fase di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Nei settori inseriti in classe II sono ammissibili tutti i tipi di interventi e trasformazioni urbanistiche a condizione che siano compatibili con le eventuali ulteriori normative d'uso dei suoli, che siano realizzati nel rispetto delle prescrizioni della presente normativa di classe e che la loro fattibilità sia preventivamente valuta da idonee indagini e studi geologici e

geotecnici redatti secondo le indicazioni del D.M. 11/03/88 e successiva circolare LL.PP. n° 30483 del 24/09/1988 e del D.M. 14/01/2008.

*Per gli interventi nelle aree ricomprese in classe II si raccomanda il pieno rispetto del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/2008; la modellazione geotecnica, da illustrarsi all'interno di idonea **relazione geotecnica** da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento stesso, dovrà essere redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 punto A3 e di quanto previsto dal D.M. 14/01/2008.*

L'eventuale ricorso al punto A2 del D.M. 11/03/88 ed all'ultimo comma del punto 6.2.2 del D.M. 14/01/2008, cioè la caratterizzazione e progettazione geotecnica basate sull'esperienza e sulle conoscenze disponibili e quindi esclusivamente sul materiale bibliografico, sarà consentito solo per gli interventi di modesto rilievo, che ricadano comunque in zone già note, quali interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con limitati scavi e riporti (con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione), modesti ampliamenti dei fabbricati esistenti, recinzioni e opere pertinenziali alla costruzione principale (es. porticati, tettoie, ricovero attrezzi, autorimesse), e comunque a condizione che tali interventi non incidano in modo significativo sui terreni di fondazione e/o sulla morfologia dell'area.

*Per gli interventi edilizi non ricompresi nei precedenti, per gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo (es. scavi e riporti) che incidono in modo significativo sui terreni di fondazione e/o sulla morfologia dell'area o ritenuti comunque di particolare importanza, e per tutti i nuovi edifici e fabbricati la **relazione geotecnica** dovrà essere basata su una caratterizzazione diretta dei terreni interessati dall'intervento in progetto mediante realizzazione di idonea indagine geognostica e dovrà contenere, tra l'altro, la stima dei valori di capacità portante massima ammissibile in relazione alla tipologia fondazionale ed all'entità ed evoluzione dei cedimenti attesi.*

*In tali casi si dovrà inoltre predisporre idonea **relazione geologica**, da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento stesso, che dovrà essere redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 punto A3 e del D.M. 14/01/2008.*

Le relazioni geologica e geotecnica dovranno essere reciprocamente coerenti.

Per le porzioni di territorio comunale inserite in classe II (IIa, IIb, IIc, IId) in cui l'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata alla formazione ed all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi si ritiene ammissibile ed auspicabile che la Relazione Geologica venga realizzata ed allegata agli elaborati progettuali degli strumenti urbanistici medesimi; in tale caso l'indagine geognostica finalizzata alla definizione dei parametri geotecnici e geomeccanici dei terreni superficiali e del substrato ed alla valutazione dei massimi carichi ammissibili in relazione ai cedimenti indotti (immediati e di consolidazione) potrà essere realizzata già in tale fase ovvero demandata alla fase di progettazione dei singoli interventi esecutivi e contenuta all'interno di apposita Relazione Geotecnica.

La classe II è stata suddivisa in tre sottoclassi in funzione dei diversi elementi di pericolosità geologica riscontrati.

Classe II a

Settori di crinale subpianeggianti e debolmente acclivi, in gran parte già edificati, che presentano solitamente limitata larghezza e che passano in modo repentino agli adiacenti acclivi versanti spesso in forte erosione regressiva. Si tratta quindi di situazioni di generale stabilità ove risulta però importante indirizzare e verificare la corretta progettazione ed

esecuzione delle opere fondazionali e degli interventi in prossimità della zona di raccordo tra il versante ed il crinale, in particolare nel caso della realizzazione di riporti, di opere di sostegno e di contenimento limitandone, ove possibile, l'entità

*La **relazione geologica**, ove prevista, dovrà contenere, tra l'altro, l'indagine geognostica finalizzata alla definizione dei parametri geotecnici e geomeccanici dei terreni e la ricostruzione dell'assetto geologico, idrogeologico e geomorfologico locale e dei dintorni significativi.*

Classe II b

Aree di fondovalle pianeggianti e subpianeggianti potenzialmente interessabili da acque di esondazione a bassa energia e limitate altezze (inferiori a 30 – 40 cm) e/o soggette a ristagni d'acqua; tali area sono inoltre localizzate su un deposito alluvionale sede di una falda freatica i cui valori di soggiacenza possono essere prossimi al p.c.; inoltre tali depositi sono granulometricamente fini e sono normalconsolidati, ciò significa che le caratteristiche geotecniche degli stessi non sono particolarmente buone.

*La **relazione geologica**, ove prevista, dovrà contenere tra l'altro :*

le indagini geognostiche eseguite per la definizione dell'assetto geologico ed idrogeologico dell'area e dei suoi dintorni geomorfologicamente significativi e per la definizione del comportamento geomeccanico e dei parametri geotecnici dei terreni.

la caratterizzazione geologica, geomorfologica, ed idrogeologica dell'area e dei suoi dintorni significativi con definizione dello schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea. la valutazione della soggiacenza e dell'escursione della falda freatica e delle sue eventuali interferenze con l'intervento in progetto; in caso di accertata o prevedibile interferenza con le acque di falda la fattibilità di eventuali locali interrati dovrà essere valutata preventivamente e si dovranno adottare per tali locali opportuni sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio. la definizione delle misure e degli accorgimenti da mettere in atto per minimizzare le conseguenze di modesti allagamenti dovuti ad acque a bassa e energia ed altezza ed a fenomeni di ristagno per scarso drenaggio (es. opere di regimazione, drenaggio e smaltimento delle acque superficiali, dossi per le rampe di accesso, portoni stagni, ecc...).

Classe II c

In questa classe rientrano porzioni di territorio che non presentano fenomeni di dissesto in atto, ma nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica (si tratta perlopiù di settori di versante ad acclività inferiore ai 20° ed i settori di raccordo tra fondovalle e versanti) richiedono in sede di progetto esecutivo indagini più approfondite estese ad un dintorno significativo, per verificare la compatibilità dell'intervento con l'assetto dei luoghi.

*La **relazione geologica**, ove prevista, dovrà contenere, tra l'altro, le risultanze dell'indagine geognostica finalizzata alla definizione dei parametri geotecnici e geomeccanici dei terreni superficiali e del substrato, la ricostruzione dell'assetto geologico, idrogeologico e geomorfologico locale e dei dintorni geomorfologicamente significativi e, per gli interventi su versante, l'analisi di stabilità del versante e dell'interazione opera-versante secondo quanto previsto ed indicato dal D.M. 11/03/88 e dal D.M. 14/01/08.*

CLASSE III

Questa classe comprende porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da sconsigliarne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. All'interno del territorio comunale la classe 3 è stata suddivisa in ulteriori 3 sottoclassi (3a - 3a1 e 3a2) in funzione delle differenti condizioni di pericolosità geomorfologica e propensione al dissesto.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato nell'art. 31 della L.R. 56/77, ma sarà comunque necessario valutare, in via preliminare, la compatibilità tra l'assetto del territorio interessato e la tipologia dell'intervento previsto.*

** (Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico e sulle sponde di cui al 1° comma dell'art. 29 possono essere realizzate, su autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree, le sole opere previste dal Piano territoriale, quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti.)*

Classe III a

Questa classe comprende vaste porzioni di territorio collinare attualmente inedificate o con edifici sparsi, che, pur non essendo interessate al momento attuale da fenomeni di dissesto, presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree a stabilità molto incerta, aree in prossimità di scarpate, impluvi in forte erosione regressiva, aree fittamente boscate ed a elevata acclività.)

In questi settori, qualsiasi intervento che modifichi l'assetto morfologico (scavi e/o riporti in terra) può essere attuato solo dopo la realizzazione di verifiche approfondite, riguardanti la sua compatibilità con le caratteristiche geomorfologiche e con i caratteri evolutivi del territorio in esame.

Si rammenta che sono state riferite alla classe III anche vasti settori di versante ad acclività media ed elevata fittamente boscati per i quali allo stato attuale non si è ritenuto necessario approfondire ulteriormente le indagini.

*1. Tutte queste aree **non sono utilizzabili ai fini edificatori**; le possibilità di intervento sono limitate alla realizzazione di opere e interventi esclusivamente o contestualmente finalizzate al miglioramento delle condizioni di stabilità esistenti.*

*2. In questi settori, qualsiasi intervento che modifichi l'assetto morfologico (es. scavi e/o riporti) può essere attuato solo dopo la realizzazione di verifiche approfondite, riguardanti la sua compatibilità con le caratteristiche geomorfologiche e con i caratteri evolutivi del territorio in esame. Qualsiasi intervento dovrà comunque essere preceduto da studi di carattere geologico, geomorfologico e geotecnico, estesi ad un intorno significativo e le cui risultanze dovranno essere illustrate all'interno di idonea **relazione geologica e geotecnica**, che permettano di individuare le soluzioni migliori per la sistemazione delle aree.*

Nel rispetto di quanto sopra riportato sono consentite :

- opere di demolizione senza ricostruzione;*
- opere di sistemazione idrogeologica;*
- opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee e gli interventi di mitigazione atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area;*

- *strade di servizio dell'attività agro-silvo-pastorale e le opere di modifica del suolo, anche mediante la realizzazione di scavi e riporti, per l'impianto di nuove colture agricole, il miglioramento delle esistenti, ovvero la realizzazione di sistemazioni fondiari;*
- *opere di sostegno, contenimento ed i movimenti terra;*
- *attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 68/1978 e le relative strade di servizio;*
- *opere di captazione di acqua da pozzi, sorgenti e derivazioni;*
- *opere di viabilità e le loro opere accessorie;*
- *opere finalizzate alla destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero e le opere consentite nelle aree a verde privato (comunque senza la realizzazione di nuove costruzioni ed a condizione che le opere non aumentino il rischio del contesto con cui interagiscono).*

3. Per gli **edifici sparsi** è consentita la manutenzione dell'esistente (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di superficie e volume abitativo) e, qualora tecnicamente possibile, la realizzazione di ampliamenti igienico funzionali e di ristrutturazione, e di adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti quali ad esempio la realizzazione di ulteriori locali, anche ai fini abitativi, entro un massimo del 20 % della superficie residenziale esistente e comunque con un minimo di 25 mq, ed il recupero di preesistenti locali inutilizzati.

E' inoltre ammessa la realizzazione di pertinenze quali box e ricovero attrezzi.

Si esclude la realizzazione di nuove unità abitative mediante realizzazione di nuovi volumi.

*Le ristrutturazioni e gli ampliamenti, in questi casi, dovranno essere condizionati, nella fase attuativa di P.R.G.C., all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, geologica e geotecnica contenuti all'interno di apposite **relazioni geologica e geotecnica** atti a definire localmente le condizioni di pericolosità e rischio ed a definire gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.*

4. In assenza di alternative praticabili si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto **edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale**; tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere accertata e verificata da opportune indagini geologiche, geomorfologiche e geotecniche le cui risultanze dovranno essere contenute all'interno di idonea **relazione geologica e geotecnica**. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità ed il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone.

Classe III a1

Rientrano in questa classe numerose aree di estensione variabile situate lungo i versanti collinari, caratterizzate fenomeni di dissesto. Sono quindi state riferite alla classe IIIa1 tutte le tipologie di dissesti franosi individuati come attivi o quiescenti.

1. Tutte queste aree **non sono utilizzabili ai fini edificatori**; le possibilità di intervento sono limitate alla realizzazione di opere finalizzate alla bonifica dei fenomeni franosi e quindi al miglioramento delle condizioni di stabilità esistenti. Qualsiasi intervento dovrà comunque essere preceduto da studi di carattere geologico, geomorfologico e geotecnico estesi ad un intorno significativo le cui risultanze dovranno essere illustrate all'interno di idonea **relazione geologica e geotecnica**, che permettano di individuare le soluzioni migliori per la sistemazione delle aree.

2. Per gli **edifici sparsi** eventualmente presenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed adeguamenti igienico funzionali.

3. All'interno delle frane attive *Fa* e delle frane quiescenti *Fq* sono inoltre consentiti gli interventi previsti rispettivamente dall'art. 9 comma 2 e 3 delle Nda del PAI.

4. Non è in ogni caso consentita la realizzazione di nuove costruzioni.

Classe III a2

Questa classe comprende i settori di fondovalle che risultano inidonei alla localizzazione di nuovi insediamenti antropici in quanto da destinarsi alla naturale dinamica evolutiva dei corsi d'acqua e degli assi di drenaggio presenti.

L'individuazione di tali settori è quindi il risultato di una mediazione tra un approccio di tipo storico-geomorfologico-idraulico, che nel presente contesto risulta spesso di difficile applicazione e discutibile risultato, ed un approccio di tipo geometrico.

Tali aree sono **aree inedificabili** da assoggettarsi alla normativa per le aree Ee riportata al Titolo I, art. 9 comma 5 delle Norme di attuazione del PAI.

In esse non sono ammissibili modificazioni morfologiche, quali riporti, che possano limitare il deflusso delle acque e/o incrementare il grado di rischio.

Si evidenzia inoltre che non sono consentiti eventuali ulteriori intubamenti di tali corsi d'acqua, ma solo la realizzazione di attraversamenti comunque giustificati e dimensionati mediante la redazione di apposita **relazione geologica ed idraulica** le cui conclusioni dovranno essere condivise dall'autorità idraulica competente.

Cambi di destinazione d'uso nelle aree III

In caso di modesti interventi, in riferimento al punto 6.3 della NTE/99 alla circ. 7/LAP, si ritiene possibile un cambio di destinazione d'uso nei territori pericolosi di cui alle classi III solo a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità e gli interventi per la mitigazione della pericolosità e del rischio i quali, dopo la realizzazione, dovranno essere attentamente verificati. I cambi di destinazione d'uso non devono comunque implicare un aumento del rischio

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (Art. 29 L.R. 56/77 – Art. 96 lett. f) R.D. 523/04 - art. 10.1 NTE/99)

Per gli interventi previsti in prossimità di acque iscritte negli elenchi delle acque pubbliche (Rio Tagliaferro e/o Rio Valle Moia iscritto con il n° 94 nell'elenco delle acque pubbliche della Provincia di Asti per tutto il suo corso all'interno del Comune di Scurzolengo) e di assi di drenaggio a sedime demaniale dovranno essere seguiti i disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. 25 Luglio 1904 n° 523) ed in particolare quanto indicato dall'art. 96 lettera f sulle distanze di fabbricati e manufatti dal corso d'acqua; si ricorda che gli interventi lungo tali assi di drenaggio dovranno essere autorizzati dall'autorità idraulica competente (ad oggi il settore OO.PP di Asti della Regione Piemonte).

Resta comunque inteso che la normativa citata è da applicarsi anche agli eventuali assi di drenaggio a sedime demaniale ancorchè non individuati nel presente studio nella tavola di classificazione dei corsi d'acqua.

Ai corsi d'acqua costituenti il reticolo idrografico individuato nella Carta di Sintesi si prevede l'applicazione di una fascia di rispetto di ampiezza pari a 10 m per sponda normativamente assimilabile a quella del R.D. 523/1904.

Si prevede su tali corsi d'acqua il divieto di intubamento lungo l'intero tratto individuato in carta; si rimanda inoltre al rispetto integrale di quanto previsto dagli artt. 19 (opere di attraversamento), 19bis (Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile) e 21 (adeguamento dei tratti tombinati dei corsi d'acqua naturali) delle N.d.A del PAI.

Qualora risultassero discordanze tra la posizione dei corsi d'acqua indicata nelle cartografie e l'effettiva posizione sul terreno le fasce e normative citate sono da intendersi riferite all'effettiva ubicazione del corso d'acqua.

Si raccomanda una costante pulizia e manutenzione dell'intero reticolo idrografico (alvei dei corsi d'acqua pubblici, demaniali e privati) ai fini di garantirne la corretta funzionalità.

Ulteriori indirizzi per la corretta gestione del territorio

Per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e di modificazione della morfologia dei luoghi si dovranno prediligere gli interventi edilizi e le modifiche del suolo che perseguano l'obiettivo di limitare gli interventi di scavo e riporto contenendoli a quanto indispensabile per la realizzazione degli interventi ammessi dal PRG; ove tecnicamente possibile e funzionale, saranno da preferirsi opere di sistemazione e sostegno improntate ai criteri dell'ingegneria naturalistica.

Gli scavi, livellamenti e movimenti terra in genere, comprese quindi le sistemazioni fondiarie, ove normativamente realizzabili, dovranno comunque essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dal punto G del D.M. 11/03/88 e dal D.M. 14/01/88 e pertanto supportati da idonea relazione geologica e geotecnica.

Per i nuovi fabbricati si dovrà fornire la specifica progettuale del sistema di intercettazione e smaltimento delle acque superficiali; per gli interventi su versante si dovrà sempre procedere ad una corretta regimazione delle acque superficiali provenienti da monte e/o afferenti direttamente il lotto ed evitarne lo scarico incontrollato verso valle e realizzare opere di drenaggio a tergo dei locali interrati.

Al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione, si dovranno prediligere gli interventi che limitino l'impermeabilizzazione dei suoli; in caso di significative impermeabilizzazioni si dovranno realizzare idonee vasche di raccolta delle acque di prima pioggia.

Le pratiche agronomiche dovranno essere finalizzate ad evitare peggioramenti delle condizioni di stabilità evitando pertanto quelle pratiche che favoriscono accelerazione dei processi di erosione superficiale e/o riduzione dei parametri geotecnici dei terreni quali ad esempio l'aratura profonda (> circa 50 cm) e/o "a ritocchino".

Sui versanti con pendenze indicativamente superiori ai 5° è vietato il nuovo impianto di vigneti con sesto d'impianto "a ritocchino"; per gli impianti a ritocchino esistenti è necessario mantenere inerbiti quantomeno gli interfilari ed eseguire e mantenere nel tempo interventi atti a intercettare e smaltire correttamente le acque di corrivazione superficiale.

Le seguenti disposizioni sono riferite ai contenuti del P.T.P.

Relativamente al Sistema dell'Assetto Idrogeologico, per le componenti CLASSE A, FRANE ATTIVE, CLASSE B, FRANE QUIESCENTI, Fascia PF1 e Fascia PF2, il PTP prevede che (comma 4.5 artt.10-11 delle N.d.A. del P.T.P.):

“L'atto di approvazione delle varianti di adeguamento dello strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'articolo 18, comma 4, delle norme di attuazione del P.A.I., aggiorna ed integra le prescrizioni dello stesso e costituisce base di riferimento per varianti al Piano Territoriale Provinciale” La presente variante al P.R.G.C. costituirà quindi base di riferimento per varianti al Piano Territoriale Provinciale.

Per le componenti ARAP 1 e ARAP2, il PTP prevede che (comma 4.1 art. 12 N.d.A. del P.T.P.):

- a) nelle Zone di ricarica degli acquedotti profondi di cui al comma 2.1, lett.a), e nei relativi ambiti di pertinenza, di cui al comma 2.1, lett. b), sono esclusi usi del suolo od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire il tempo di percolazione delle acqua dalla superficie all'acquifero sottostante;
- b) nelle aree di cui al comma 2.1, lett.a), per la localizzazione di attività produttive, si applicano inoltre le norme vigenti in materia

2) VR - Zone di tutela ambientale

Sono le aree generalmente contigue agli abitati, costituenti la naturale cornice ambientale degli abitati stessi, o aree comunque di rilevante interesse ambientale, importanti per diminuire il rischio di degrado del territorio limitrofo agli abitati o ancora sottoposte a vincolo idrogeologico o in dissesto geopedologico.

Esse sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse alla irrigazione dei fondi, e la loro capacità edificatoria, può essere consolidata nelle aree contigue delle zone a cui appartengono.

In esso é ammesso unicamente lo svolgimento della attività produttiva agricola e lo stato dei luoghi é immutabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.

Le aree di tutela ambientale non appartengono al continuo urbanizzato, anche quando sono incluse in zone urbanizzate, e pertanto la loro edificabilità va computata entro le zone AE, nei termini di cui all'art.8, punti f. e g.

In tali aree potranno essere utilizzati i lotti posti a confine con le altre aree di P.R.G., unicamente per la costruzione di accessori all'abitazione o comunque all'edificio principale preesistente nel rispetto delle seguenti norme specifiche:

- a) Impianti sportivi e ricreativi di carattere esclusivamente privato e di modeste dimensioni (piscine scoperte, campi da bocce ecc., con le relative attrezzature tecnologiche e elementi di arredo quali: porticati, dehors, logge e simili) sono da collocarsi nell'ambito delle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti. Le attrezzature sono da collocarsi in posizione interrato o seminterrato nell'ambito di progetto complessivo di sistemazione del versante interessato dalle trasformazioni.
- b) Il progetto dovrà curare l'inserimento ambientale e nel contesto con riferimento ai materiali riconosciuti come tipici del luogo (copertura in coppi di recupero 'alla

piemontese', muratura in mattoni faccia a vista o intonacate con colorazioni tipiche coordinate con quelle degli edifici principali a cui si riferiscono;

- c) Nel progetto dovrà essere fornita dettagliata rappresentazione plano-altimetrica dei luoghi estesa ad un intorno significativo anche al di fuori dell'area di proprietà del richiedente; dovranno essere in ogni caso contenuti gli interventi di scavo e riporto. Eventuali muri di sostegno la cui necessità dovrà essere documentata da apposita Relazione Geologico-tecnica come prescritto dal D.M. 88, dovranno essere di altezza max 2,50 mt. dal piano di campagna finito.
- d) Sono prescritte mascherature dei muri di sostegno in cemento armato con alberature, siepi ecc.; sono ammessi terrazzamenti in luogo delle scarpate da realizzarsi prevalentemente con l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica;
- e) Sono escluse le costruzioni che, per la loro accessibilità, comportino la necessità di formazione di nuove strade carrabili provenienti da valle;
- f) Sono consentite strade campestri con accessibilità pedonale o al servizio di piccoli mezzi agricoli, necessari alla conduzione dei fondi e alla manutenzione del territorio;
- g) E' ammessa la realizzazione di corpi seminterrati per autorimesse pertinenziali e ricovero attrezzi, con esclusione delle coperture piane con l'eccezione di terrazzi praticabili opportunamente pavimentati e recintati con utilizzo di materiali e colorazioni intonate al contesto (pietra, legno e ferro verniciato).
- h) Valgono in ogni caso le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica e nei relativi allegati cartografici di cui alla Variante generale del PRG di adeguamento al PAI (Piano di Assetto Idrogeologico).
- i) Gli interventi dovranno in ogni caso essere preceduti da uno studio specifico sull'area di compatibilità geomorfologica, geologica e geotecnica atto a definire il rischio idrogeologico e i relativi interventi di mitigazione da prevedersi.

3) VI - Zone di inedificabilità

Sono lotti che appartengono in genere al continuo urbanizzato e risultano integrati con esso. Tali lotti individuati in cartografia di P.R.G. 1/1000, per caratteristiche di pendenza, di orografia, rapporto con l'intorno edificato privato e con gli spazi pubblici sono identificabili; la loro superficie può essere considerata per quanto riguarda indici e norme specifiche nell'ambito degli interventi di modificazione edilizia ammessi sugli edifici di cui costituiscono pertinenza. Tali aree sono da mantenere coltivate a cortile, orto, giardino d'uso privato.

4) VP - Zona a vincolo paesaggistico ambientale

In tale area vale quanto disposto per le zone agricole (AE), però in relazione alle esigenze di tutela ambientale si seguono le seguenti specifiche:

- sulle aree non edificate é vietata la costruzione di qualunque manufatto a ogni modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale;
- sono escluse le attrezzature non strettamente necessarie per la conduzione dei fondi rurali compresi nelle aree VP;
- scavi e movimenti di terra necessari per l'attuazione degli interventi non possono superare

l'entità complessiva di 300 mc. e devono di norma essere collegati al profilo naturale del terreno mediante raccordi di minima pendenza coperti con terreno vegetale; muri di sostegno, ove indispensabili, non dovranno in alcun punto superare l'altezza di 2 mt. dal profilo naturale del terreno.

Fatti salvi i disposti del R.D.L. 30/12/19 n.0267, con gli adempimenti conseguenti, sono ammessi tagli per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti, nonché i tagli di pioppi e delle altre colture industriali del legno; i tagli dei boschi con essenze diverse da quelle anzidette, devono ricevere la preventiva autorizzazione del Comune.

E' ammessa l'apertura di nuove strade unicamente al servizio di attività agricole.

Sui fabbricati rurali esistenti ad uso dei conduttori agricoli e dei soggetti praticanti agriturismo sono consentiti interventi di ripristino e di demolizione e ricostruzione con rigoroso mantenimento delle tipologie e dei materiali tipici della zona.

5) Fasce di rispetto cimiteriale

Il P.R.G. individua in tavola P2 le aree di rispetto cimiteriale. In ogni caso per una distanza minima pari a 50mt. dal cimitero é vietata l'edificazione, se non per ampliamento dei cimiteri in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del Regio Decreto n° 1880 del 21/12/1942, o per la realizzazione di attrezzature pubbliche.

E' ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità e per la formazione di parchi, parchi pubblici attrezzati, ecc. anche indipendentemente dalle previsioni di P.R.G.

Per gli edifici esistenti sono ammesse opere di cui ai punti a, b, c, d, e, (con ampliamento massimo del 20% della volumetria esistente) dell'art. 10 delle presenti norme.

6) Fasce di rispetto alla viabilità

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari.

Nelle aree riservate ad attività agricole e negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali, ove non topograficamente definiti dal P.R.G., fatti salvi in ogni caso, anche in difformità alle indicazioni grafiche, i disposti di cui agli articoli 4 e 5 del D.M. 1.4.1968 n.1404;

- per le strade, anche vicinali, di sezione inferiore a mt.5, arretramenti di mt.3.
- per le strade comunali o intercomunali di sezione superiore a mt.5, arretramenti di mt.10 nelle zone di espansione e di mt.20 nelle zone non comprese nel perimetro urbano.
- per le strade provinciali: mt.20 nelle zone non comprese nel perimetro urbano.

Nelle aree agricole (AE) al fine di consentire il soddisfacimento di comprovate esigenze di riadeguamento funzionale e tecnologico, per gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti in dette fasce di rispetto, sono ammesse opere di cui ai punti a, b, c, d, dell'art. 10 delle presenti norme ed ampliamento massimo del volume non superiore al 20% del volume preesistente. Gli interventi suddetti sono ammessi, sempreché vengano eseguiti sul lato opposto a quello

prospiciente la strada pubblica.

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

In altri casi la fascia di rispetto é definitiva cartograficamente nelle tavole del P.R.G. con segnalazione della distanza dal ciglio stradale in m.l.

E' ammessa in dette aree la esecuzione di recinzioni a giorno, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari non inferiore a mt.1,50, e non inferiore a mt. 3 fuori dal perimetro urbano, con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto nel caso di interventi urbanizzativi che coinvolgono la fascia interessata dalla recinzione.

Nei confronti degli elettrodotti esistenti dovrà essere osservata la fascia di rispetto prevista nella normativa dell'ente erogatore.

In tali fasce di rispetto non sono consentiti interventi di nuova edificazione, nè la coltivazione arborea.

Nei confronti delle condutture di trasporto del gas in media pressione deve essere osservata idonea fascia di rispetto secondo le normative vigenti nel settore.

Nelle fasce di rispetto sopra definite é consentita la realizzazione delle eventuali attrezzature tecnologiche inerenti i citati servizi (cabine per gruppi di riduzione, cabine elettriche, ecc.) nelle modalità previste dalle convenzioni con gli enti costruttori e/o erogatori dei servizi.

7) Altre fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, salvo diverse prescrizioni cartografiche, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno. Le aree indicate sono inedificabili, se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili sono stabilite in mt.30,00, fatte salve specifiche disposizioni settoriali più restrittive.

Tali fasce di rispetto devono essere asservite alle proprietà degli impianti, a norma del 6° comma art.27 L.56/77.

Nelle fasce di rispetto a corsi d'acqua e comunque per fasce di profondità minima pari a quelle riportate al primo comma dell'art.29 della L.R.56/77, possono essere eseguite unicamente opere di sistemazione idraulica e di protezione, previo parere dei competenti organi del Genio Civile, ad eccezione di opere di manutenzione e ristrutturazione degli edifici e di nuovi fabbricati precari legati a pubblici esercizi con carattere stagionale di modesta entità e facilmente rinnovabili.

ART.18 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI E APERTURA DI STRADE PRIVATE

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade provinciali sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art.28 della L.R. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad usi agricoli di tutela ambientale o destinato ad insediamenti produttivi di riordino e di nuovo impianto.

Tali accessi, per essere autorizzati, dovranno preventivamente essere resi pubblici e organicamente inseriti nella rete viabile esistente e prevista del P.R.G.

L'autorizzazione ad aprire strade nelle aree urbane é subordinata all'impegno, da parte dei richiedenti, a dotarle di un fondo adeguato, canalizzazione delle acque, illuminazione, mediante stipula di una convenzione che impegna i firmatari ad una manutenzione costante delle attrezzature.

ART.19 - VINCOLO AI SENSI DELLA L.1089/1939 E 1497/1939 ED EDIFICI TUTELATI, VINCOLI AI SENSI DELLA LEGGE 431/85 (GALASSO) .

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della Legge 1/6/1939 n. 1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative opere in terreni attigui e stabili vincolati, o ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali, a norma della L. 1497/1939 sono sottoposti al preventivo nulla osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. 616/1977, o dalla Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte nell'ambito delle rispettive competenze.

Sono altresì tutelati tutti gli edifici, nel loro complesso di valori architettonici, o le facciate nel loro valore dimensionale e cromatico, contrassegnati da apposito segnale sulle tavole di Piano, nonché gli edifici ricadenti nei disposti di cui alla legge 1089 - art.4, per i quali é richiesto il nulla-osta della soprintendenza competente.

In tali edifici saranno possibili gli interventi previsti dalle presenti norme e dalle schede di sintesi normativa, purché con essi siano restaurate e mantenute parti ed elementi di pregio architettonico o ambientale sottoposti a tutela.

La tutela comporta l'obbligo della manutenzione, della accessibilità e ispezionabilità delle parti vincolate, per gli interventi da effettuarsi in eventuali aree vincolate ai sensi della L. 431/85 (GALASSO), é richiesto il nulla-osta regionale, che si esprime con Delibera della Giunta Regionale. Gli edifici tutelati dal P.R.G., compresi in Piani di Recupero ricadenti nelle aree CS ed RR, sono sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale ex art. 91 bis, L.R. 56/77 e s.m.i.

ART.20 - REQUISITI DI ABITABILITA'

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili é stabilita in mt.2,70, mentre nei corridoi disimpegni cucine e locali igienici é stabilita in mt.2,40.

Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, é ammessa l'altezza minima netta tra soffitto e pavimento pari a mt.2,40.

Si richiamano per tutti gli interventi i disposti di cui agli artt. 5,6,7,8, del D.M. 26 giugno 1975.

I disposti di cui agli art. 2 e 3 del predetto decreto si applicano nel caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni con aumento delle unità alloggio.

ART. 21 - NORME DI CARATTERE GENERALE RIGUARDANTI I VINCOLI DI ALTEZZA E DI DISTANZA TRA GLI EDIFICI E DI USO DELLE AREE DI PERTINENZA (DM 2/4/68 N°1444)

Ai fini della determinazione dei vincoli di cui al presente articolo, per tutto quanto concerne i limiti di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati, si osservano le norme degli art. 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

Non sono considerate pareti finestrate quelle in cui siano praticate esclusivamente aperture di bagni, W.C., disimpegni, ripostigli, vani scala ed autorimesse.

Per tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, sulla superficie fondiaria di pertinenza, devono essere riservate superfici per la formazione di parcheggi ai sensi e nella misura di cui all'art. 18 della Legge 765/67.

Le aree così ottenute devono risultare collegate in modo diretto e facilmente percorribili alla rete viabile di accesso.

Dovendo tali aree consentire la manovra e la sosta temporanea dei veicoli di ogni genere diretti all'edificio di pertinenza, esse devono di norma essere ricavate in aggiunta ad aree o locali destinate al ricovero permanente o notturno degli autoveicoli (autorimesse individuali chiuse o simili), ma possono essere realizzate a quota diversa dal piano di campagna.

Nelle aree destinate agli insediamenti residenziali dovranno inoltre essere riservate, sulla superficie fondiaria di pertinenza, superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti nella misura minima di mq. 3 ogni 90 mc. di volume edificato fuori terra, con un minimo fisso di mq. 60 e dimensione trasversale minima di m. 6, con esclusione delle zone CS e RR, ove risulti irreperibile tale area data la densità delle preesistenze.

Nelle aree destinate agli insediamenti produttivi dovranno inoltre essere riservate superfici

destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti di alto fusto nella misura di mq. 10 ogni 50 mq. di superficie coperta, con un minimo fisso pari al 15% della superficie fondiaria e dimensione trasversale minima di m. 10, nella parte verso strada, ove non diversamente definito in strumento esecutivo.

Le aree destinate a spazi verdi ricavate secondo quanto descritto ai commi precedenti del presente articolo, devono avere forma regolare e fruire di adeguato soleggiamento; esso sono di norma ricavate su terrapieno, salvo che nelle aree di categoria CS e RR, dove sono ammesse soluzioni diverse, nel rispetto dei requisiti funzionali cui dette superfici devono assolvere.

La sistemazione delle aree verdi deve essere precisata mediante progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia per quanto riguarda la posizione, la specie degli alberi ed il trattamento delle superfici (a prato, con bassa vegetazione, parzialmente pavimentate, attrezzate, con arredi per il gioco e la permanenza all'aperto, ecc.).

L'esecuzione delle suddette sistemazioni in modo conforme al progetto é condizione inderogabile per la concessione del certificato di abitabilità.

ART. 22 - DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie indicative.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art.3 della Legge 21 Dicembre 1955 n.1357; l'autorizzazione é accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, subordinatamente al prescritto nulla-osta regionale.

ART.23 - NORMA TRANSITORIA

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal regolamento edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescritto dal presente P.R.G. o che dia adito a controverse interpretazioni, é sostituita da quanto stabilito nella normativa e nelle tavole allegate, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in vigore in materia di salvaguardia.

Le modificazioni alle L.R.56/77 che intercorressero nel periodo di validità del P.R.G. possono comportare adeguamenti delle presenti norme senza modificazione di tutta la parte del Piano non coinvolta dalla nuova legislazione.

ART. 24 - DOCUMENTI NECESSARI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

La documentazione richiesta per il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie nonché le modalità da seguire sono quelle di cui ai punti seguenti:

1) Il proprietario o l'avente titolo deve presentare domanda di concessione od autorizzazione indirizzata al Sindaco specificando:

a) generalità, dati anagrafici e domicilio

b) titolo in base al quale presenta domanda

c) generalità e domicilio del tecnico progettista, del tecnico direttore dei lavori e del costruttore (le generalità del direttore dei lavori e del costruttore possono essere indicate successivamente, ma sempre prima dell'inizio dei lavori).

d) la sommaria descrizione e l'esatta ubicazione dell'opera da eseguire.

e) le attrezzature tecniche esistenti o previste: viabilità ed accesso, approvvigionamento acqua potabile ed energia elettrica, smaltimento acque nere e bianche.

f) gli estremi di eventuali servitù o vincoli esistenti sulla proprietà.

Nella domanda deve essere esplicitamente dichiarato che i dati indicati nel progetto e nella documentazione allegata sono conformi al vero.

2) Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

a) per movimenti di terra

1) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;

2) estratto di mappa della località atto ad individuare l'esatta posizione dell'area;

3) planimetria e sezioni atti ad individuare le opere da eseguirsi in scala idonea all'importanza ed al carattere delle opere stesse;

b) per abbattimento di alberi ad alto fusto

1) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;

2) estratto di mappa;

3) planimetria 1:500 del rilevamento dell'area con indicazione della attuale sistemazione a verde degli alberi esistenti e di quelli che si intende abbattere;

4) documentazione fotografica;

c) per demolizioni

1) breve relazione illustrativa;

2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'immobile da demolire;

3) estratto di mappa, atto ad individuare l'esatta ubicazione dell'area in cui sorge l'opera;

4) piante in scala non inferiore all'1:200

5) documentazione fotografica atta ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;

6) servitù e vincoli eventuali interessanti la località e l'edificio.

d) per interventi di manutenzione straordinaria

- 1) breve relazione delle opere da eseguire. Detta relazione può essere esposta nella stessa domanda di autorizzazione;
- 2) titolo di proprietà o disponibilità dell'edificio;
- 3) disegni e/o fotografie atti ad individuare dettagliatamente tutte le opere previste e la sistemazione finale risultante;
- 4) nel caso di restauro di parti esterne, fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;
- 5) rilievo delle parti interessate in scala 1:100 con eventuali particolari 1:20
- 6) piante, sezione e prospetti del progetto di restauro in scala 1:20.

e) per restauri, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ampliamenti e nuove costruzioni

- 1) breve relazione illustrativa;
- 2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area o dell'edificio;
- 3) estratto del piano regolatore generale riguardante la zona in cui trovasi la proprietà del richiedente;
- 4) estratto di mappa della località in scala catastale, esteso ad una zona di almeno 100 mt. circostante la proprietà del richiedente, con indicazione:
 - dell'orientamento;
 - dei fogli e numeri di mappa;
 - degli spazi pubblici esistenti;
 - delle costruzioni esistenti;
 - della costruzione progettata ed interessata al progetto di tinteggiatura con colore facilmente distinguibile da altre;
 - degli immobili o parti di immobili da demolire, tinteggiati in colore giallo;
- 5) planimetria generale della scala 1:500 con quote planimetriche e altimetriche, che indichi:
 - le distanze dell'edificio in oggetto dai confini di proprietà, dalle costruzioni finitime e degli spazi pubblici;
 - la larghezza degli spazi pubblici e di quelli privati ad uso pubblico, limitrofi e circostanti;
 - le ampiezze degli spazi liberi;
 - le altezze degli edifici esistenti nell'immediato intorno della proprietà interessata (da indicare con la semplice numerazione dei piani fuori terra se trattasi di abitazioni con camere di altezza normale; da precisare dopo rilevamento altimetrico se trattasi di costruzioni di altro tipo)
 - la sistemazione delle aree a parcheggio e a verde (per queste ultime occorre indicare la sistemazione dei prati, il numero e l'essenza degli alberi piantati, l'eventuale età di quelli trapiantati);
- 6) piante quotate in scala 1:100 di tutti i piani (ad esempi sotterraneo, piano terreno, primo piano, piano tipo, tetto);

- 7) sezioni quotate in scala 1:100 in numero sufficiente per la comprensione del progetto;
- 8) disegni di tutti i fronti del fabbricato in scala 1:100 con indicazione delle strutture terminali, delle quote riferite ai piani stradali e quanto altro occorra per illustrare i rapporti altimetrici ed i caratteri architettonici dell'edificio rispetto alle costruzioni confinanti ed all'ambiente circostante (vedi normativa di area)
- 9) particolari in scala adeguata delle facciate, con indicazioni dei materiali e dei colori che si impiegano;
- 10) indicazione del punto o dei punti di allacciamento della fognatura interna con i collettori esterni; in assenza di questi, indicazione di come si intendono smaltire le acque luride e posizione delle opere relative;
- 11) tabelle con i computi delle superfici relative al lotto, alle aree coperte e libere, della cubatura costruibile e costruita, delle aree di parcheggio e di quelle a verde privato, di quant'altro occorre per giudicare la rispondenza del progetto al presente regolamento.

f) per le recinzioni

- 1) titolo di proprietà o disponibilità dell'area;
- 2) un estratto di mappa relativo all'area interessata;
- 3) un prospetto e una sezione quotata in scala non inferiore a 1:200;
- 4) particolari in scala 1:10 o 1:20, con indicazioni dei materiali.

g) per la collocazione di tende , insegne , ecc.

- 1) breve relazione delle opere da eseguire;
- 2) titolo di proprietà o disponibilità dell'area od edificio
- 3) disegni e fotografie atti ad individuare lo stato attuale delle opere;
- 4) prospetti e sezioni delle opere da eseguire in scala 1:20

h) per interventi riguardanti fognature,acquedotti, ecc.

- 1) titolo di proprietà, o altri documenti idonei a comprovare il legittimo interesse dei richiedenti all'esecuzione dell'opera;
- 2) breve relazione illustrativa;
- 3) planimetria generale in scala catastale della località con indicazione dell'opera;
- 4) disegni in scala 1:500 dell'opera;
- 5) sezioni trasversali e altri particolari in scala non inferiore a 1:20.

i) per apertura di strade private

- 1) titolo di proprietà, o altri documenti idonei a comprovare il legittimo interesse dei

richiedenti all'esecuzione dell'opera;

2) breve relazione illustrativa;

3) planimetria generale in scala catastale della località con indicazione dell'opera;

4) disegni in scala 1:500 dell'opera;

5) planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1/100, con l'indicazione degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e della strada di progetto;

6) progetto planimetrico della strada in scala 1:100 o 1:200, con sezioni longitudinali e trasversali nelle scale idonee ed una chiara illustrazione delle opere che si intendono eseguire;

7) progetto delle eventuali opere d'arte in scala 1:100 oppure 1:200.

Tutta la documentazione deve essere presentata in triplice copia.

Le copie dei disegni devono essere debitamente firmate e timbrate dal progettista.

Tutti i progetti di opere che interessano immobili di particolare pregio artistico o storico o che dovessero sorgere in zone di particolare valore ambientale o paesaggistico anche non vincolanti ai sensi delle leggi vigenti, il Sindaco può richiedere il preventivo parere della sovrintendenza ai monumenti di competenza territoriale.

In ogni caso l'Amministrazione può richiedere documentazione suppletiva per giungere ad una chiara comprensione ed individuazione dell'intervento previsto.

COMUNE DI SCURZOLENGO

PROGETTO PRELIMINARE

Estratto Schede di Sintesi Normativa **Testo coordinato**

COMUNE DI SCURZOLENDO – scheda di sintesi normativa (ESTRATTO)

			zona PN1
SUPERF. TERRIT. (mq)	SUPERF. FONDIARIA	AREE PER ATTREZZAT. AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVO	RAPP. DI COPERT. MAX SU LOTTO FONDIARIO
11.900	10.710	1.190	0,55

INTERVENTI AMMESSI, DESTINAZIONI

- Artigianato, commercio e direzionale connesso con l'attività
- Locali per residenza di custodi a max. 120 mq. superficie utile per unità produttiva

TIPOLOGIA PRESCRITTA ED ALTRI ELEMENTI EDILIZI

- Distanza dai confini mt. 5,00
- Distanza tra corpi di fabbrica privi di collegamento mt. 10,00 o ribaltamento (se superiore)
- Distanza dalla strada provinciale > 10 mt.
- Altezza massima degli edifici: mt. 10,50
- Rapporto di copertura massimo per ampliamento di aziende esistenti, pari al 60% della superficie fondiaria.

NOTE PER PRESCRIZIONI SPECIALI EDILIZIE ED URBANISTICHE

- Possibilità di edificazione per ampliamenti e nuova costruzione in Permesso di Costruire, con dismissione o assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi ed infrastrutture per una qualità almeno pari al 10% della S.T.
- Prescrizione di realizzazione di opere di difesa dall'esondabilità, coerentemente alle indicazioni di cui alla relazione geologico-tecnica del PRG. Dette prescrizioni saranno ulteriormente dettagliate e precisate in sede di richiesta di Permesso di Costruire, con la presentazione di una specifica relazione geologica, da redigersi a cura del richiedente.

COMUNE DI SCURZOLENDO

Variante strutturale al P.R.G.C. vigente di adeguamento a P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico)
Adozione Progetto PRELIMINARE ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

COMUNE DI SCURZOLENDO – scheda di sintesi normativa (ESTRATTO)

zona PN1			
SUPERF. TERRIT. (mq)	SUPERF. FONDIARIA	AREE PER ATTREZZAT. AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVO	RAPP. DI COPERT. MAX SU LOTTO FONDIARIO
11.900	10.710	1.190	0,55

INTERVENTI AMMESSI, DESTINAZIONI

- **Industria non nociva e non molesta**, artigianato, commercio e direzionale connesso con l'attività
- Locali per residenza di custodi a max. 120 mq. superficie utile per unità produttiva

TIPOLOGIA PRESCRITTA ED ALTRI ELEMENTI EDILIZI

- Distanza dai confini mt. 5,00
- Distanza tra corpi di fabbrica privi di collegamento mt. 10,00 o ribaltamento (se superiore)
- Distanza dalla strada provinciale > 10 mt.
- Altezza massima degli edifici: mt. 10,50
- Rapporto di copertura massimo per ampliamento di aziende esistenti, pari al 60% della superficie fondiaria.

NOTE PER PRESCRIZIONI SPECIALI EDILIZIE ED URBANISTICHE

- Possibilità di edificazione per ampliamenti e nuova costruzione in Permesso di Costruire, con dismissione o assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi ed infrastrutture per una qualità almeno pari al 10% della S.T.
- Prescrizione di realizzazione di opere di difesa dall'esondabilità, coerentemente alle indicazioni di cui alla relazione geologico-tecnica del PRG. Dette prescrizioni saranno ulteriormente dettagliate e precisate in sede di richiesta di Permesso di Costruire, con la presentazione di una specifica relazione geologica, da redigersi a cura del richiedente.

In occasione di lavori di Ristrutturazione edilizia, ampliamento e cambio di destinazione d'uso ai fini della salvaguardia ambientale occorrerà prevedere che:

- Venga raggiunta un'elevata permeabilità del suolo (30%) anche tramite l'utilizzo di pavimentazioni inerbite anche in riduzione dell'estensione delle aree attualmente già impermeabilizzate

- *Venga attuato il trattamento delle acque di prima pioggia e di dilavamento;*
- *Venga prevista la riduzione dei consumi idrici mediante il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili;*
- *Venga verificata la compatibilità delle nuove destinazioni d'uso con la classificazione acustica comunale, evitando che si generino nuovi accostamenti critici*
- *Venga prevista la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone con funzione di arredo paesaggistico e di schermatura degli edifici di maggiore dimensione e delle aree di sosta tramite lo strumento della fidejussione bancaria*