



REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ALESSANDRIA

COMUNE DI PASTURANA

P.R.G.C.

Piano Regolatore Generale Comunale

NORME DI ATTUAZIONE

VARIANTE PARZIALE N. 05

LEGGE REGIONALE N. 56/77e smi – ART. 17 – COMMA 7

*Adottata dal Consiglio Comunale
in data 31.03.2011 con Delibera n.8*

*Approvata dal Consiglio Comunale
in data con Delibera n.*

Estensore: Arch. Porta Mauro

*IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Cacopardo Francesco)*

*IL SINDACO
(Pomero Giuseppina)*

*IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Arch. Ballestrero-Arturo)*

Data: giugno 2011

*

INDICE

TITOLO PRIMO : DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1 - GENERALITA'

- Art. 1 - Funzione delle Norme di Attuazione della Variante Strutturale al Piano Regolatore
- Art. 2 - Finalità e contenuto della Variante Strutturale al P.R.G.C. *Elementi costitutivi*
- Art. 3 - *Variante Parziale n.5 al P.R.G.C.*

Capo 2 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Art. 4 - Parametri Urbanistici
- Art. 5 - Parametri Edilizi

TITOLO SECONDO : NORME DI ATTUAZIONE

Capo 1 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

- Art. 6 - Modalità di attuazione della Variante Strutturale al Piano Regolatore
- Art. 7 - Strumenti tecnici di attuazione
- Art. 8 - Intervento edilizio diretto
- Art. 9 - Piani urbanistici esecutivi

Capo 2 - MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

- Art. 10 - *Permesso di costruire*
- Art. 11 - *Attività edilizia libera*
- Art. 12 - Opere soggette a Denuncia Inizio Attività e *Segnalazione Certificata di Inizio Attività*
- Art. 13 - Autorizzazione
- Art. 14 - *Contributo per il rilascio di P.d.C. Riduzione o esonero dal contributo*
- Art. 15 - *Permessi di costruire* soggetti a regime speciale
- Art. 16 - Termini di decadenza *dei titoli abilitativi*
- Art. 17 - Utilizzazione degli indici
- Art. 18 - Utilizzazione delle aree edificabili
- Art. 19 - Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici
- Art. 20 - Capacità insediativa
- Art. 21 - Trascrizioni in mappa
- Art. 22 - *Agibilità*

Capo 3 - URBANIZZAZIONI

- Art. 23 - Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta. Standard urbanistici
- [Art. 24 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione] [Articolo stralciato]*

Capo 4 - NORME GENERALI E SPECIALI

- Art. 25 - Destinazioni d'uso
- Art. 26 - Decoro dell'ambiente urbano. Recinzioni e *pertinenze*
- Art. 27 - Aree di parcheggio
- Art. 27 bis - *Sintesi della idoneità idrogeomorfologica all' utilizzazione urbanistica del territorio in relazione alle suddivisioni in classi di idoneità.*
Richiami alle prescrizioni generali di assetto idrogeologico
- Art. 27 ter - *Prime disposizioni in materia di criteri e normative tecniche per costruzioni in zona sismica*
- Art. 27 quater - *Disposizioni in materia di tutela dall' inquinamento acustico*
- Art. 27 quinquies - *Disposizioni in materia di disciplina del commercio*

TITOLO TERZO : PREVISIONI DELLA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.

Capo 1 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

- Art. 28 - Divisione in aree
- Art. 29 - Aree a carattere generale
- Art. 30 - Aree a carattere urbanistico

Capo 2 - AREE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

- Art. 31 - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale
- Art. 32 - Aree per attrezzature di interesse pubblico ed impianti tecnologici
- Art. 33 - Aree destinate alla viabilità

Capo 3 - AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- Art. 34 - Destinazioni delle aree. *Linee guida per il recupero e la valorizzazione degli elementi tipici della tradizione insediativa locale*
- Art. 35 - Area di insediamento storico - RS
- Art. 36 - Aree residenziali da ristrutturare a capacità insediativa esaurita - RA
- Art. 37 - Aree residenziali esistenti e di completamento - RB e RC

- Art. 38 - Aree residenziali di espansione - RE
- Art. 39 - Aree a verde privato - Vp
- Art. 40 - Aree per attrezzature sportive e ricreative private - VSp
- Capo 4 - AREE COMMERCIALI, TURISTICO-RICETTIVE E PRODUTTIVE
- Art. 41 - Aree miste residenziali-commerciali di nuovo impianto - MC
- Art. 42 - Aree per attrezzature turistico-ricettive - TS
- Art. 43 - Aree agricole

TITOLO QUARTO : NORME PARTICOLARI

- Capo 1 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
- Art. 44 - Fascia di rispetto cimiteriale
- Art. 45 - Fasce di rispetto *degli impianti tecnologici*
- Art. 46 - Fascia di rispetto fluviale
- Art. 47 - Fascia di rispetto per laghi artificiali
- Art. 48 - Aree vincolate dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali *e dal D.Lgs. 42/2004*
- Art. 49 - Aree soggette a vincolo paesaggistico
- Art. 50 - Vincolo naturalistico *ed ambientale*
- Capo 2 - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO
- Art. 51 - Prescrizioni particolari per gli interventi ammessi nel Centro Storico del Nucleo urbano
- Art. 52 - Dotazione di servizi igienici : riuso e ampliamenti di edifici esistenti
- Art. 53 - Ampliamento di edifici esistenti
- Art. 54 - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto
- Art. 55 - Edifici ricadenti in lotti interessati ad ampliamento stradale
- Art. 56 - Autorimesse *private*

TITOLO QUINTO : NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art. 57 - *Conseguimento di titoli abilitativi agli interventi edilizi*
- Art. 58 - Requisiti di agibilità
- Art. 59 - Deroghe
- Art. 60 - *Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili*
- Art. 61 - *Regolamento Edilizio Comunale*
- Art. 62 - *Norme di tutela ambientale*
- Art. 63 - *Modificazioni di piano regolatore non costituenti varianti del piano*

In corsivo nel testo le modifiche introdotte con Variante Parziale n. 5
Le parti non modificate corrispondono al testo di norme del PRGC 1999 previgente
redatto dagli Arch.tti G.Calorio M.Cipri

*

TITOLO PRIMO Disposizioni generali

CAPO I Generalità

Articolo 1 - Funzione delle norme di attuazione della Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale

Il Comune di Pasturana disciplina l'uso del suolo del proprio territorio attraverso P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 107-34290 del 29.12.1989 e successive varianti: Variante Strutturale approvata con D.G.R. n. 32-38816 del 3.10.1994 e Variante Strutturale approvata in data 22.1.2001 con Delibera G.R. n. 6-2013.

L'Amministrazione Comunale di Pasturana ha inoltre proceduto alla approvazione di Varianti Parziali e Modificazioni al PRGC:

- *Variante Parziale n.1, relativa a modifiche agli artt. 5 e 42 delle N.d.A., approvata con D.C.C. n. 14 del 5.6.1998*
- *Variante Parziale n.2, relativa ad aggiornamento cartografico della S.P.156 Novi-Francavilla e delle fasce di rispetto dei rii ex L. Galasso, approvata con D.C.C. n. 30 del 22.12.1999*
- *Variante Parziale n.3, relativa ad adeguamento delle Norme di Attuazione con particolare riferimento al nuovo Regolamento Edilizio Comunale, approvata con D.C.C. n. 14 del 24.6.2004*
- *Variante Parziale n.4, relativa a: ridefinizione dell'assetto viario e delle aree servizi per aree residenziali di espansione RE1 ed RE2; modifiche ed integrazioni agli artt. 38, 41 delle N.d.A.; riclassificazione di due aree servizi di proprietà pubblica. Variante approvata con D.C.C. n. 21 del 30.09.2005*
- *Modificazione al P.R.G.C. ai sensi art.17, comma 8 lett.g) LR56/77 e smi, per destinazione a pubblico parcheggio di area di proprietà comunale, approvata con D.C.C. n.15 del 23.05.2006*

Il Comune di Pasturana è inoltre dotato di:

- *Regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.C.C. n. 22 del 26.9.2003 e adeguato con Variante approvata con D.C.C. n. 3 del 30.3.2004*
- *Classificazione acustica del territorio comunale, approvata con D.C.C. n.33 del 29.12.2003.*
- *Disciplina del commercio e criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale, approvata con Deliberazione di C.C. n. 15 del 05.06.2008 (Preso d'atto della Regione Piemonte, Direzione Turismo Commercio e Sport, datata 21.07.08).*

Le presenti norme disciplinano l'attuazione della Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale costituendone a tutti gli effetti parte integrante, nel rispetto delle disposizioni legislative, nazionali e regionali vigenti, e, nel loro insieme, sono rivolte a meglio precisare sia il contenuto pianificatorio e programmatico di tale Variante Strutturale che le prescrizioni per la sua attuazione nel tempo.

Ogni attività edilizia comportante o meno trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è subordinata a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (Coordinato con D.Lgs 27.12.2002 n. 301), fatti salvi i casi di attività edilizia libera di cui all'Art. 6 del citato D.P.R. e smi e di attività edilizia delle pubbliche amministrazioni di cui all'Art.7 del D.P.R. Con legge 30.07.2010 è inoltre introdotta Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), applicabile per diversi tipi di intervento, indicati al successivo art. 12 delle presenti norme.

Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo o a Convenzione urbanistica dovranno essere osservate scrupolosamente le disposizioni previste per la redazione di atti esecutivi. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. e della acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti, gli interventi dovranno essere assentiti in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente testo; si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche (Legge 9 gennaio 1989, n.13 – Circolare 22 giugno 1989, n.1669 – D.M. 14 giugno 1989, n.236), il D.M. 14.01.2008 "Norme tecniche per le costruzioni", nonché la L.R. 26 marzo 1990, n.13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili" e smi.

Ai fini della puntuale disciplina in merito a:

- *formazione, attribuzioni e funzionamento della Commissione Edilizia Comunale*
- *adempimenti amministrativi e tecnici inerenti trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio e relative procedure*
- *parametri ed indici edilizi ed urbanistici*
- *inserimento ambientale, requisiti prestazionali e decoro del prodotto edilizio*

- prescrizioni costruttive e funzionali per i manufatti
- esercizio dell'attività costruttiva e dei cantieri
- vigilanza e sanzioni,

le presenti Norme di Attuazione si intendono integrate dal Regolamento Edilizio Comunale, formato ai sensi dell'Art. 3 L.R. 8.07.1999 n. 19.

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

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di un nuovo Piano Regolatore Generale Comunale, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 2 - Finalità e contenuto della Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale. Elementi costitutivi.

La Variante Strutturale vigente al Piano Regolatore Generale Comunale disciplina gli usi del suolo dell'intero territorio comunale e detta le norme che ne regolano la trasformazione in conformità alle finalità ed ai contenuti della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono elementi costitutivi della Variante Strutturale vigente al Piano Regolatore Generale Comunale gli elaborati di seguito indicati (artt. 14 e 15 L.R. 5/12/77 n°56 e successive modifiche e integrazioni), *come modificati o integrati dalla Variante Parziale n. 5, i cui elaborati sono elencati al successivo Art. 3:*

- Relazione Illustrativa di Piano (*integrata da Relazione illustrativa di Variante parziale n.5*)
- Norme di Attuazione (*testo integrato*)
- Scheda quantitativa dei dati urbani
- Relazione geologico tecnica e Relazione geologico tecnica sulle aree di insediamento previste (*integrata da Relazione di Variante parziale n.5*)
- Carta geolitologica Tav.1 sc.1:5000
- Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico Tav. 2 sc.1:5000
- Carta geoidrologica Tav.3 sc.1:5000
- Carta della acclività Tav.4 sc.1:5000
- Carta litotecnica Tav.5 sc.1:5000
- Carta dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica Tav.6 sc.1: 5000
- Tav.A - Planimetria sintetica di piano sc. 1: 25.000
- Tav. A2 - Uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi sc.1:5000
- Tav. A3 - Individuazione degli interventi di recupero dei rustici ad uso residenziale nel Centro Storico ed aree a capacità esaurita. sc.1:1000
- Tav.B - P.R.G.C. - Azzonamento e destinazione d'uso del suolo sc. 1:5000 (*modif. con Variante parziale n.5*)
- Tav.C - P.R.G.C. - Azzonamento e destinazione d'uso del suolo (3 Tavole) sc. 1:2000
- Tav.D - Sviluppi del P.R.G. relativi al centro storico sc.1:1000
- Tav.C1 - Azzonamento e destinazione d'uso del suolo comprensiva di idoneità all' utilizzazione urbanistica sc1:2000 (*modif. con Variante parziale n.5*)
- Tav.C2 - Azzonamento e destinazione d'uso del suolo comprensiva di idoneità all' utilizzazione urbanistica sc1:2000 (*modif. con Variante parziale n.5*)
- Tav.C3 - Azzonamento e destinazione d'uso del suolo comprensiva di idoneità all' utilizzazione urbanistica sc1:2000 (*modif. con Variante parziale n.5*)

Nota:

Tavole C1-2-3: tavole di PRGC vigente, oggetto di riadozione a seguito Osservazioni della Regione Piemonte, con indicazioni delle classi di rischio idrogeologico (D.C.C. n.8/2000).

In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scala diversa, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

Articolo 3 - La Variante Parziale n.5 al Piano Regolatore Generale Comunale

La Variante parziale n.5 al P.R.G.C., formata ai sensi dell' Art.17, comma 7 L.r. 56/77 e smi, ha per oggetto adeguamenti e specificazioni delle Norme di Attuazione di Piano, conseguenti alla approvazione da parte del C.C. di specifici atti di regolamentazione urbanistica, oltre che a verifiche di congruità con la legislazione nazionale, regionale e con la pianificazione territoriale regionale introdotta successivamente alla approvazione della Variante Strutturale di Piano (gennaio 2001). Fra questi:

- Classificazione acustica del territorio comunale, approvata con D.C.C. n.33 del 29.12.2003.
- Disciplina del commercio, approvata con Deliberazione di C.C. n. 15 del 05.06.2008
- Previsioni e prescrizioni di Piano Territoriale Provinciale (PTP) – Variante data 20.02.2007
- Piano Territoriale Regionale approvato con D.C.R. 19.06.1997 e nuovo P.T.R. adottato con D.G.R. 22.06.2009
- Piano Paesaggistico Regionale (PPS) adottato con D.G.R. 4.08.2009
- D.G.R. 9.06.2008 "D.Lgs. 152/06 e smi – Norme in materia ambientale"
- D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e smi "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"
- Disposizioni legislative e normative per costruzioni in zona sismica, fra le quali la D.G.R. 61-11017 del 17.11.2003 e la Circolare P.G.R. 27.4.2004 n. 1/DOP
- L.R. n.19/2009 "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità"

In ordine al risparmio energetico, si richiamano i disposti della L.R. 28.05.2007 n.13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico dell' edilizia" e smi e Disposizioni attuative.

In relazione agli aspetti ambientali e paesaggistici, oggetto di specifico approfondimento di Variante parziale, è stata verificata in primo luogo la congruità delle previsioni di Piano vigente con prescrizioni e direttive esplicitate nel Piano Territoriale Provinciale. La presente Variante parziale introduce nella normativa di Piano linee guida e prime specificazioni operative di criteri ed indirizzi per più efficace conservazione, mantenimento, riqualificazione o ricomposizione delle caratteristiche storico ambientali degli impianti urbani, dei tessuti edificati, delle tipologie edilizie tradizionali. Dette prime indicazioni (non certamente esaustive e che dovranno essere più opportunamente sviluppate in sede di successiva Variante Generale, richiedendosi puntuali indagini sugli aspetti di specificità locale sopra citati preordinate alla articolazione di norme specifiche di attuazione), sono sviluppate con riferimento alle verifiche di compatibilità ambientale sviluppate nella formazione della presente Variante.

La Variante parziale procede inoltre ad adeguamento di destinazioni d'uso e cartografico relativamente ad alcune aree per servizi pubblici ed attrezzature di interesse generale, nonché a specificazioni di disciplina per aree classificate "Aree a verde privato" ed "Aree per attrezzature turistico-ricettive".

In sede di formazione della presente variante, si è proceduto altresì alla trasposizione della cartografia di Azionamento del PRGC (Tavole B – C1 – C2 – C3) su base digitalizzata fornita dalla A.C., catastalmente aggiornata.

Detto aggiornamento ha comportato altresì l' evidenziazione, con apposita simbologia, delle aree residuali libere di tipo RB, RC, RE, e di quelle totalmente o parzialmente edificate, rispetto a quelle individuate e numerate negli elaborati di PRGC vigente. Ciò ai fini della verifica della capacità insediativa di piano e degli standard urbanistici.

In merito alle effettive potenzialità edificatorie attuabili nell' ambito dei lotti residenziali di categoria RB ed RC, è stata effettuata la verifica – già indicata dalla Regione Piemonte in sede di Relazione d' esame della Variante Strutturale al PRGC 1999, punto 3.2 lett.E) – circa la effettiva utilizzabilità dei lotti RB6, RC2, RC5, RC6, di esigue dimensioni, condizionati dall' osservanza obbligatoria di parametri edilizi (distanze e distacchi). A seguito di verifica, detti lotti, proprio in relazione alle loro caratteristiche dimensionali ed ai condizionamenti posti dal rispetto di parametri edilizi, non sono stati riconfermati dalla presente Variante parziale quali ambiti di completamento residenziale per utilizzazioni autonome. La volumetria residenziale complessivamente risultante con applicazione degli indici di edificabilità di piano a detti lotti, pari a mc. 1.735, viene trasferita a compensazione in area TS1- Area per attrezzature turistico ricettive, nell' ambito della relativa modifica di disciplina. In ogni caso, le superfici dei lotti in oggetto, costituenti pertinenze di edifici edificati nell' ambito delle diverse proprietà, con le opportune variazioni normative specificatamente introdotte concorrono all' ampliamento degli edifici finitimi esistenti.

Le presenti norme di piano regolatore introducono specifici disposti di sintesi della vigente normativa tecnica di verifica della idoneità idrogeologica del territorio comunale alle trasformazioni urbanistiche, contenuta negli elaborati elencati al precedente Art.2 , ai quali occorre comunque fare riferimento per più dettagliata disciplina delle singole situazioni territoriali e per i diversi tipi di intervento di trasformazione del territorio.

La presente Variante parziale non modifica l' impianto strutturale del PRGC vigente e non incrementa la capacità insediativa residenziale del PRGC, come risultante (ricalcolata in sede di verifica regionale sul piano vigente) nella

misura di n. 1.793 abitanti, oltre a ulteriore carico urbanistico derivante da lotti in via di edificazione in complesso residenziale "Novi 2" pari a 104 nuovi abitanti, per un totale di 1.897 abitanti.

Elementi costitutivi della Variante parziale n.5:

- Relazione Illustrativa
- Norme di Attuazione (Testo integrato)
- Tav.B - P.R.G.C. - Azzonamento e destinazione d'uso del suolo sc. 1:5000
- Tav.C1 - Azzonamento e destinazione d'uso del suolo comprensiva di idoneità all' utilizzazione urbanistica sc1:2000
- Tav.C2 - Azzonamento e destinazione d'uso del suolo comprensiva di idoneità all' utilizzazione urbanistica sc1:2000
- Tav.C3 - Azzonamento e destinazione d'uso del suolo comprensiva di idoneità all' utilizzazione urbanistica sc1:2000
- Relazione geologico tecnica di Variante parziale.

Per quanto sopra non indicato, si intendono riconfermati senza variazioni gli elaborati di Piano vigente, elencati al precedente art. 2 delle presenti Norme.

CAPO II Parametri urbanistici ed edilizi

Articolo 4 - Parametri urbanistici

Superficie territoriale, St

Definizioni : Art. 22 del Regolamento Edilizio

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il Piano Regolatore Generale Comunale si attua a mezzo di concessione singola o di intervento preventivo (vedi Titolo II art. 7 delle presenti norme); essa è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria previste dal P.R.G.

Ai fini della definizione della capacità edificatoria la St può essere formata anche da aree non contigue ricadenti in aree a destinazione omogenea ed aree private destinate a servizi dal P.R.G.C, mentre per la superficie fondiaria è richiesta tassativamente la unitarietà.

Superficie fondiaria, Sf

Definizioni : Art. 21 del Regolamento Edilizio

Area a destinazione omogenea sulla quale il Piano Regolatore Generale Comunale si attua a mezzo di intervento diretto (vedi Titolo II, art. 8 delle presenti norme), successivo o meno all'intervento preventivo, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione, primarie, secondarie ed indotte, esistenti o previste.

Nel caso di intervento edilizio diretto per superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile, di proprietà del richiedente *Permesso di costruire o altro titolo abilitativo*, comprese tutte le eventuali aree destinate a parcheggio privato o a verde privato ed escluse tutte quelle destinate dal piano regolatore ad usi pubblici.

Superficie per opere di urbanizzazione primaria, S1

Comprende le aree destinate alle opere di urbanizzazione *elencate al successivo Art. 23.*

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria, S2

Comprende le aree destinate alle opere di urbanizzazione *elencate al successivo Art. 23.*

Indice di utilizzazione territoriale, Ut

Vedi Art. 25 del Regolamento Edilizio

Indice di utilizzazione fondiaria, Uf

Vedi Art. 24 del Regolamento Edilizio

Indice di densità edilizia territoriale, It

Vedi Art. 27 del Regolamento Edilizio

Indice di densità edilizia fondiaria, If

Vedi Art. 26 del Regolamento Edilizio

Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di densità edilizia e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento preventivo.

Gli indici di densità edilizia e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

Quando siano prescritti sia gli indici territoriali che quelli fondiari, *la volumetria conseguibile è determinata dalla applicazione degli indici territoriali, mentre l'addensamento massimo su ogni singolo lotto è regolato dagli indici fondiari.*

Articolo 5 - Parametri edilizi

Superficie utile lorda della costruzione, Sul

Vedi Art. 18 del Regolamento Edilizio

Negli edifici esistenti alla data d'adozione del Piano Regolatore Generale Comunale sono esclusi dal computo della superficie utile lorda da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate.

Superficie coperta della costruzione, Sc

Vedi Art. 17 del Regolamento Edilizio

Rapporto di copertura, Rc

Vedi Art. 23 del Regolamento Edilizio

Altezza dei fronti della costruzione, Hf

Vedi Art. 13 del Regolamento Edilizio

Altezza della costruzione, H

Vedi Art. 14 del Regolamento Edilizio

Volume della costruzione, V

Vedi Art. 20 del Regolamento Edilizio

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

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

Per quanto concerne i sottotetti essi debbono essere esclusi nel computo della volumetria dell'edificio, a condizione che l'imposta non superi m. 0,50.

Nel calcolo del volume sono da conteggiare le eventuali porzioni di edificio interrate a seguito di riporti di terreno, con pendenza non superiore al 5% di nuova formazione, raccordati con il piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali o, in assenza, con i terreni limitrofi, con l'esclusione per altezza non eccedente i 70 cm. rispetto al piano di campagna originario.

Nel calcolo devono essere esclusi i porticati aperti almeno su due lati, i pilotis, le logge aperte, le sovrastrutture tecniche, le autorimesse di cui all'art. 56.

Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti e' permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime

tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, è permesso di derogare in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

L'applicazione delle disposizioni di cui ai commi precedenti non può in ogni caso derogare le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

Numero dei piani della costruzione Np
Vedi Art. 15 del Regolamento Edilizio

Distanze fra le costruzioni

Definizioni: vedi Art. 16 del Regolamento Edilizio

Distanze minime fra i fabbricati

Nell'area di insediamento storico (vedi Titolo III, Capo II, Art. 35) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra volumi edificati preesistenti.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti (o parti di pareti) non finestrate non si applica e tale minimo diventa m. 5,00 che può essere ridotto a m. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate a condizione che sia intercorso un atto unilaterale registrato con i proprietari confinanti. In tal intervento le altezze sono regolamentate dalle prescrizioni di zona.

Tale norma è da rispettare anche per i bassi fabbricati con altezza massima di m. 2,50 dal filo gronda.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Comunale, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di m. 5,00 a condizione che tra pareti finestrate esista la distanza minima di m. 10,00.

Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di m. 5,00 a esclusioni delle costruzioni industriali che osservano una distanza minima di m. 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza aperture o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, oppure se i fabbricati prospicienti sono a m. 5,00 nel caso di pareti non finestrate e m. 10,00 per pareti finestrate.

Le distanze dai confini si misurano: dal limite esterno del muro dell'edificio o dai balconi con oggetto superiore a m. 1,50 e per scale a giorno con sviluppo superiore a m. 10,00.

Su pareti preesistenti a distanza < m. 5,00, ovvero sulle pareti a confine non adiacenti ad altre costruzioni, non possono essere aperte delle "vedute" ma, in caso, delle "luci", ad altezza del piano di calpestio o interno non inferiore a m. 2,00. Limitatamente agli edifici esistenti, tali limiti possono essere derogati, se intercorso un accordo registrato e trascritto tra i proprietari confinanti, salvo casi specifici riportati nelle Norme delle singole zone del P.R.G.C.

Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade all'interno dei centri abitati

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte aree destinate alla viabilità o a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza < a m. 7,00;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza > a m. 15,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente articolo, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

Nell'area dell'insediamento storico le distanze di cui sopra non si applicano; tali distanze non possono essere inferiori a quelle preesistenti.

Sagoma massima

Indica con vincolo topograficamente definito, il perimetro massimo della superficie copribile.

Altezza interna dei locali abitativi

Vedi Art. 36 del Regolamento Edilizio

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in m. 2,50. Nel caso di mansarde o sottotetti l'altezza media minima sarà di m. 2,70, calcolando la media fra l'altezza massima e quella minima fissata in ml. 1,80.

Altezze dei fabbricati

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo III per le diverse aree in relazione alle caratteristiche dell'area, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

Precisazioni urbanistiche specifiche.

In riferimento alla applicazione dei disposti di cui agli Artt. 13, 14 e 15 di R.E.C., relativi ad altezza della costruzione e numero dei piani, si precisa che in ogni zona del territorio comunale, quando l'edificio dovrà sorgere su terreni per i quali le linee naturali di spicco della costruzione presentano pendenze superiori al 30%, valgono i seguenti disposti specifici:

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

Superficie a porticato

E' ammessa la realizzazione di superfici a porticato nel rispetto del Rapporto di Copertura del terreno di pertinenza.

Sino al 30% della superficie coperta dell'edificio, la superficie a porticato non è da conteggiarsi in cubatura; al di sopra di tale limite, è da conteggiarsi in cubatura.

Tali interventi avranno gratuità per quanto concernente gli oneri di urbanizzazione, mentre dovranno corrispondere il contributo sul costo di costruzione.

Sistemazione aree di pertinenza (cortili, giardini, orti ecc.) in zone edificabili dell'abitato e in zone agricole.

La sistemazione dei terreni pertinenziali di fabbricati esistenti o da costruire, non può avvenire con riporti di terra o altro materiale, con pendenza superiore al 5% a metro lineare rispetto al confine di proprietà e con una quota massima di ml. 0,70 rispetto al piano di campagna originario.

Fermo restando quanto previsto dai disposti di Regolamento Edilizio Comunale, per tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, sulla superficie fondiaria di pertinenza dovranno essere riservate:

- a) le superfici destinate alla formazione di parcheggi privati ai sensi e nella misura di cui alla Legge 122/89, che dovranno risultare collegate in modo diretto alla rete viabile di accesso. Dovendo tali aree consentire la sosta anche temporanea dei veicoli diretti all'edificio di pertinenza, esse dovranno di norma essere ricavate in aggiunta a locali destinati al ricovero permanente o notturno degli autoveicoli; potranno peraltro essere realizzate entro le superfici coperte dell'edificio o a quota diversa dal piano di campagna;*
- b) superfici destinate alla formazione di spazi verdi o di arredo esterno residenziale, piantumati o meno in misura di norma non inferiore al 30% della superficie fondiaria non edificata. E' d'obbligo detta sistemazione per le parti di area frontistrade o spazi pubblici o d'uso pubblico;*
- c) eventuali superfici destinate ad orti urbani ed a locali accessori alla residenza, in quanto ammessi dalle norme di zona, dovranno essere reperite nelle porzioni interne dei lotti di pertinenza, possibilmente retrostanti il fabbricato residenziale.*

La sistemazione delle superfici fondiarie dovrà essere precisata mediante elaborato in scala opportuna in sede di richiesta di titolo abilitativo. L'esecuzione delle suddette sistemazioni conformi al progetto sarà condizione per la acquisizione del certificato di agibilità.

TITOLO SECONDO
Norme di attuazione dello strumento urbanistico

CAPO I Strumenti di attuazione

Articolo 6 - Modalità di attuazione della Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale

La Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale definisce le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto, l'intervento soggetto a *Permesso di costruire* convenzionato e quello in cui il *titolo abilitativo* è subordinato alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni della Variante Strutturale al P.R.G.C. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

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

<i>interventi di manutenzione ordinaria</i>	<i>art. 3 comma 1 lett.a)</i>
<i>interventi di manutenzione straordinaria</i>	<i>art. 3 comma 1 lett.b)</i>
<i>interventi di restauro e risanamento conservativo</i>	<i>art. 3 comma 1 lett.c)</i>
<i>interventi di ristrutturazione edilizia</i>	<i>art. 3 comma 1 lett.d)</i>
<i>interventi di nuova costruzione</i>	<i>art. 3 comma 1 lett.e)</i>
<i>interventi di ristrutturazione urbanistica</i>	<i>art. 3 comma 1 lett. f)</i>

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

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

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

Manutenzione ordinaria:

fermo restando che per interventi di manutenzione ordinaria non è richiesto titolo abilitativo, ad eccezione degli interventi da eseguirsi su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004 n. 42, per le aree e/o edifici e/o manufatti classificati di interesse storico dal P.R.G. valgono i seguenti disposti:

- *qualora gli interventi da attuarsi non pregiudichino in alcun modo i caratteri originari dell'edificio, cioè prevedano esclusivamente l'impiego di materiali e tecnologie assimilabili a quelli della tradizione costruttiva e decorativa locale dell'epoca della costruzione (o della trasformazione storicamente consolidata), ovvero qualora gli interventi consentano il ripristino dei caratteri originari su porzioni di edifici parzialmente alterate, prima dell'inizio dei lavori è obbligatoria comunicazione al Sindaco circa l'esecuzione dell'intervento, corredata da documentazione fotografica e relazione tecnica;*
- *qualora gli interventi da attuarsi presuppongano l'impiego di materiali e tecnologie diverse o comunque possano comportare modifiche degli elementi esterni o delle parti comuni, ivi compreso il colore, gli interventi stessi sono assimilabili alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetti a denuncia di inizio attività.*

Manutenzione straordinaria :

si richiama come le limitate modifiche planimetriche ammissibili al fine di integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, non debbano alterare l'assetto distributivo delle singole unità immobiliari, né comportare aggregazioni o

frazionamenti delle stesse; in tali casi gli interventi saranno classificabili quali risanamento e/o ristrutturazione.

Al fine di evitare che ripetuti interventi di manutenzione straordinaria, complessivamente considerati, possano configurare organismi sostanzialmente modificati, le domande relative a detti interventi dovranno essere valutate in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti in un periodo di non meno di cinque anni.

Nelle aree di interesse storico, a norma dell'art. 24, 7° comma, della L.R. 56/77, le operazioni di manutenzione straordinaria devono essere eseguite senza modificare le quote, la posizione, la forma delle parti strutturali degli edifici e delle scale.

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

Restauro e risanamento conservativo:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ristrutturazione edilizia :

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

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

- d1 "ristrutturazione edilizia interna", che pure in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali non configura aumenti di superfici e di volumi, né modificazioni di sagome e di prospetti;
- d2 "ristrutturazione edilizia con ampliamento", che ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volume, nei limiti stabiliti dalle presenti norme;
- d3 "ristrutturazione edilizia con sostituzioni di parti di fabbrica", che ammette interventi di demolizione e ricostruzione, entro un ambito di riqualificazione urbana esteso anche al tessuto limitrofo ed agli spazi pubblici, con recupero, spostamento e/o accorpamento ed eventuale ampliamento del volume preesistente.

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

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

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

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

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

Ai sensi dell'art. 24, 4° comma della L.R. 56/77, gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono ammessi per gli edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alle vigenti disposizioni di legge di tutela dei beni culturali e del paesaggio e quelli individuati come tali dal PRGC.

Nuova costruzione:

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

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

Ampliamento di edifici esistenti:

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

Demolizione e ricostruzione:

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

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

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

Articolo 7 - Strumenti tecnici di attuazione

Le previsioni della Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale possono essere realizzate attraverso:

- a - l'intervento edilizio diretto;
- b - l'intervento edilizio con *Permesso di costruire* convenzionato
- c - i piani urbanistici esecutivi.

Gli strumenti di attuazione del P.R.G. si distinguono in strumenti urbanistici esecutivi e in progetti edilizi subordinati a Permesso di Costruire ovvero a Denuncia di Inizio Attività (DIA) o a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), secondo le vigenti norme di Legge, salvo i casi di interventi che possono essere eseguiti senza titolo abilitativo.

Sono soggette ad approvazione degli strumenti urbanistici e/o all'ottenimento di titolo abilitativo, a norma del Titolo II del D.P.R. 380/2001, tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio: fra queste sono da intendersi, oltre all'esecuzione di opere edilizie per il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, la utilizzazione delle risorse naturali e la alterazione delle caratteristiche dei luoghi, salvo gli interventi di cui all'Art. 6 – Attività edilizia libera, e all'Art. 7 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni, del citato D.P.R. 380/2001 e smi.

Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e successive modificazioni, gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, fatti salvi i casi di cui all'articolo 3, comma 3, lettera a), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, e' sufficiente una comunicazione preventiva al Comune.

Il P.R.G. precisa i casi e le aree in cui è previsto il ricorso alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi ed i casi e le aree in cui è ammesso l'intervento diretto. Il Comune può comunque richiedere la formazione di strumenti urbanistici esecutivi, anche ove non espressamente indicato con prescrizioni cartografiche o normative, ai sensi dell'Art. 17, 8° comma. p.to e) e dell'Art.32, 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

Articolo 8 - Intervento edilizio diretto

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

Ogni intervento è subordinato *al conseguimento del titolo abilitativo, secondo quanto disposto dalle norme legislative vigenti, salvo i sopra richiamati casi (Art.7) per i quali è consentita la attività edilizia libera.*

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

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

I contenuti della Convenzione sono quelli precisati all'Art. 45 della L.R. 56/77.

La Convenzione (o l'Atto di impegno unilaterale) dovrà prevedere, quanto meno:

- gli elementi progettuali delle opere da eseguire ed i tempi di realizzazione
- l'indicazione delle destinazioni d'uso delle opere da eseguire e le loro caratteristiche tipologiche e costruttive
- la descrizione qualitativa e quantitativa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per cui è prevista la attuazione diretta da parte del proprietario, con le relative garanzie finanziarie
- la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta la eventuale aliquota per cui è prevista la attuazione diretta da parte del proprietario
- le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per l'inosservanza degli obblighi stabiliti in convenzione.

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

Articolo 9 - Piani urbanistici esecutivi

Si applicano obbligatoriamente in zone del territorio comunale indicate dalla Variante Strutturale al P.R.G.C.

Possono essere d'iniziativa pubblica o privata.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39, 40 della L. R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- i piani per l'edilizia economico popolare di cui alla L. 18/04/62 n° 167 e successive modifiche;
- i piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22/10/71 n° 865 e s.m.i. e all'art. 42 della L. R. 56/77;
- i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L. R. citata;
- i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'art. 28 della L. 457/78 e dell'art. 41/bis della L.R. 56/77. Ai sensi dell'Art. 17, comma 8°, lettere d) ed e) della L.R. 56/77 e s.m.i., con specifiche Deliberazioni consiliari e con le procedure di cui al comma 9° dello stesso Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., possono essere previsti inoltre :
 - Programmi Integrati di Riqualficazione Urbanistica (P.I.R.U.);
 - Accordi di programma, di cui all'art. 27 Legge 8/06/1990 n. 142 e art. 9 L.R. 43/94, le cui direttive di procedimento amministrativo sono esplicitate dalla Delibera G.R. n. 27 – 23223 del 24/11/1997;
 - Progetti Integrati di Rivalizzazione delle realtà minori (P.I.R.), ai sensi dell' art. 19 della D.C.R. 563-13414 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 relativa ad Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l' insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa.

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

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

Conseguentemente, l'applicazione degli indici urbanistici per l'edificazione potrà determinare variazioni delle volumetrie o superfici utili lorde conseguibili con applicazione delle presenti Norme: dette variazioni saranno ritenute ammissibili, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale, ove siano contenute nella misura del 20% rispetto alle quantità eventualmente indicate dal P.R.G.C.

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

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

Le aree di espansione di iniziativa privata individuate dalla Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale come zone "RE 1 - 2" sono soggette al piano esecutivo.

La Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale individua un'area a destinazione mista residenziale - commerciale di nuovo impianto (zona "MC") soggetta a preventiva approvazione di strumento urbanistico esecutivo al fine di garantire l'organicità dell'intervento stesso nel suo complesso.

CAPO II Modalità dell'intervento edilizio diretto

Articolo 10 - Permesso di costruire

A norma del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., il proprietario o l'avente titolo d'uso o di godimento di entità immobiliari, per eseguire qualsiasi attività edilizia, fatti salvi i casi di Attività edilizia libera previsti dallo stesso D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Art.6, come modificato da L.73/2010) e di attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni (Art.7) deve conseguire titolo abilitativo, secondo i disposti del citato D.P.R.

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

In particolare sono subordinati a permesso di costruire, costituendo interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio:

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

*Nelle aree destinate ad usi extragricoli, il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o all'utilizzo, può essere rilasciato solo su aree urbanizzate o subordinatamente all'impegno dell' *avente titolo* di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del *permesso di costruire*.*

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

- *sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;*
- *impianto di distribuzione idrica e di smaltimento fognario con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;*
- *impianto di illuminazione per il sistema viario.*

Caratteristiche del permesso di costruire, presupposti per il rilascio, efficacia temporale e decadenza sono normate dagli Artt. 11, 12 e seguenti del citato Testo unico di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è normato dall' Art. 20 del citato Testo unico.

Articolo 11 - Attività edilizia libera

L' Art. 6 del DPR 380/2001, come modificato dalla L.73/2010, dispone che, salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

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

d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui sopra, previa Comunicazione dell' inizio dei lavori, anche per via telematica da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del citato DPR 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapeolini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

L'interessato agli interventi allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del comma 2 del citato DPR, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006, l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'articolo 6 del D.P.R. n. 380 / 2001.

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

Articolo 12 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività (DIA) e Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. 380 del 06-06-2001 e s.m.i., Art. 22, tutti gli interventi che non contrastino con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con norme di regolamento edilizio e disciplina urbanistico-edilizia vigente e che non siano riconducibili al regime di attività edilizia libera o interventi subordinati a permesso di costruire, come richiamati ai precedenti artt. 10 e 11 delle presenti norme.

Interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività "ordinaria" possono quindi indicarsi in:

- interventi di manutenzione straordinaria anche comportanti sostituzione di parti strutturali degli edifici
- interventi di restauro e risanamento conservativo
- interventi di ristrutturazione edilizia "interna" o "leggera", questi anche comportanti limitate opere di demolizione e fedele ricostruzione
- interventi pertinenziali non riconducibili ad attività edilizia libera.

Sono altresì realizzabili mediante denuncia di inizio attività "ordinaria" (DIA) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, oltre agli interventi di cui sopra, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività (c.d. super-DIA):

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all' articolo 10, comma 1, lettera c) del citato DPR: interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti modifiche di volume, di sagome, di prospetti;

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

La legge 30 luglio 2010 n. 122, all' art. 49 comma 4-bis, ha introdotto la nuova disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

In merito, il Ministero per la Semplificazione normativa, con nota in data 16 settembre 2010, ha delineato l' ambito di operatività del nuovo istituto in campo edilizio, chiarendo che la SCIA può sostituire solo la DIA "ordinaria", non anche la DIA alternativa al permesso di costruire.

La SCIA è pertanto applicabile, secondo detta interpretazione ministeriale (non pacificamente consolidata), a tutti gli interventi non previsti dagli artt. 6 e 10 del D.P.R. n.380/2001, e specificatamente:

- interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo

- interventi di ristrutturazione edilizia interna o leggera, non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda specificamente la nuova disciplina della SCIA, applicabile nell'ambito sopra delineato, si richiama che, nel caso di interventi da realizzarsi in zona soggetta a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, alla SCIA deve essere allegato lo specifico atto di assenso dell'ente preposto alla tutela del vincolo, atto di assenso che non può essere sostituito da SCIA.

Si richiama l'attenzione sugli adempimenti dovuti nel caso di interventi da realizzarsi in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico ma di caratteristiche tali da incidere sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici: i relativi progetti sono soggetti ad esame di conformità paesaggistica, e conseguentemente, preliminarmente alla presentazione della SCIA, a parere della Commissione per il paesaggio.

La SCIA è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e atti di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità, come previsto dal citato art. 49 c.4-bis della L.122/2010, relativamente alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per la Segnalazione; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione.

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

Per quanto riguarda le DIA edilizie presentate prima del 31 luglio 2010, quand'anche a tale data non risultasse decorso il termine di trenta giorni previsto per l'esercizio del potere inibitorio dal parte dell'amministrazione, il Ministero ha chiarito che rimangono operative, salva la possibilità per il privato di avvalersi degli effetti della sopraggiunta disciplina presentando per il medesimo intervento una SCIA, ovviamente se l'intervento rientra tra quelli passibili di SCIA.

Articolo 13 - Autorizzazione

Le autorizzazioni edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento di titolo abilitativo a norma di Legge, e sono comunque revocabili in ogni momento ove si verificano condizioni diverse da quelle che ne hanno determinato l'ammissibilità senza che ciò dia titolo ad indennizzi o risarcimenti di alcun tipo.

Sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi titolo nel rispetto della Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale:

- l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con attrezzature mobili, coperture temporanee per manifestazioni sportive, tettoie destinate temporaneamente ad usi diversi dall'abitazione;
- la sosta prolungata di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti fatte eccezione per quelli che avvengano in apposite aree attrezzate.

Articolo 14 - Contributo per il rilascio dei permessi di costruire. Riduzione o esonero dal contributo.

Salvo quanto sotto richiamato, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell' articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994 n.109 e successive modificazioni, (ora art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8 del D.Lgs. n. 163 del 2006) con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune (disposto così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002).

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato. Tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria rientrano altresì i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni (disposto introdotto dall'articolo 40, comma 8, della legge n. 166 del 2002).

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire.

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi di convenzione.

Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 1, comma 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004 e dell' art. 2135 del Codice Civile
- b) per interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Articolo 15 - Permessi di costruire soggetti a regime speciale

Il permesso di costruire relativo a costruzioni od impianti destinati ad attività industriali o artigianali comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione, da stabilirsi in relazione ai diversi tipi di attività con deliberazione del consiglio comunale.

Articolo 16 - Termini di decadenza dei titoli abilitativi agli interventi edilizi.

Nel provvedimento di permesso di costruire sono indicati: il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore a un anno dalla data dell'emanazione del provvedimento; il termine entro cui l'opera deve essere ultimata e/o abitabile e/o agibile che non può superare tre anni dalla data di inizio lavori. Può essere assegnato un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori soltanto quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecnico-attuarie lo rendano indispensabile o quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Ove i lavori non siano stati iniziati o ultimati entro i termini prescritti, i titolari di permessi di costruire o DIA devono richiedere un nuovo titolo abilitativo per l'intera opera o per la parte dell'opera non eseguita.

Articolo 17 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricazione e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altri titoli ad edificare sulle superfici stesse tese a utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

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

Articolo 18 - Utilizzazione delle aree edificabili

Le aree di pertinenza dei fabbricati devono ritenersi vincolate in modo che indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento non possano più essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale l'area asservita è quella risultante dall'applicazione di nuovi indici di densità o utilizzazione fondiaria di competenza della zona in cui gli edifici sono inseriti, fino alla concorrenza massima dell'area di proprietà alla data di adozione del piano.

Al fine di evitare che tali aree possano essere ulteriormente considerate ai fini edificatori, i proprietari degli immobili per i quali sia richiesto *titolo* ad edificare dovranno contestualmente presentare atto di proprietà dal quale risulti la data di acquisizione degli immobili stessi. Qualora tale data risultasse posteriore alla data di adozione del piano, il proprietario richiedente dovrà dimostrare che l'immobile non è asservito ad edificio esistente.

Articolo 19 - Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i parametri di cui alle presenti norme e delle tavole di Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale.

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

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 terziaria: 1) con intervento diretto: la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento; 2) con intervento edilizio soggetto a *permesso di costruire* convenzionato: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale. In tal caso gli indici fondiari determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista *dal permesso di costruire*; 3) con strumento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale. In tal caso gli indici fondiari determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico.

b- Interventi di nuova costruzione in aree a capacità insediativa esaurita a destinazione residenziale: la quantità di superficie utile o di volume edificabile è data dal prodotto degli indici fondiari per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.

c- Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera a) e alla seguente lettera d): fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

d- Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.

e- Interventi in aree destinate ad attività agricole: le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso per residenza al servizio delle attività agricole, sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia di zona per la superficie di riferimento.

f- Interventi su edifici in aree proprie: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

Articolo 20 - Capacità insediativa

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

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente per interventi di nuova costruzione dotazioni di volume, sia per le zone residenziali che miste, pari a 120 mc/ab.

Articolo 21 - Trascrizioni in mappa

Ogni progetto municipale deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio, per un più facile aggiornamento delle mappe catastali vigenti.

Articolo 22 - Agibilità

Si richiamano i disposti del D.P.R. 6.06.2001 n.380 e smi "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", Titolo III – Agibilità degli edifici (Art. 24, 25, 26).

Il certificato di *agibilità* è necessario per utilizzare tutti i fabbricati situati nel territorio comunale. *Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.*

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma precedente.

Il certificato di agibilità non può essere conseguito qualora non siano stati rispettati gli impegni derivanti *dai titoli abilitativi agli interventi edilizi.*

Il certificato, salvo che non sia stata *conseguita sanatoria edilizia*, non può essere rilasciato a fabbricati e a unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da *titolo abilitativo*;
- destinati di fatto a funzione differente da quella determinata nel *titolo abilitativo*;
- sostanzialmente difformi *dal titolo abilitativo*.

Può essere conseguito solo ove sussistano i presupposti prescritti dall'art. 221 RD 27 luglio 1934 n.1265, e sia allegata la documentazione stabilita per legge: il certificato di collaudo statico, se necessario, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione e una dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi, sotto la propria responsabilità, la conformità al progetto approvato. *Ove necessario, dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R. 380/2001. La documentazione richiesta prevede altresì dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.*

Non può essere rilasciato se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere cause di insalubrità, *il cui rispetto è certificato da autodichiarazione o, nei casi previsti, da parere dell' ASL.*

Il certificato di *agibilità*, abitabilità e usabilità deve essere revocato quando vengano meno i presupposti prescritti dalla legge e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzato da *titolo abilitativo*, salvo le sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

CAPO III Urbanizzazioni

Articolo 23 - Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta. Standard urbanistici.

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 5 della l. 28.1.1977 n° 10 e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi, di cui alla legge 22 ottobre 1971 n° 865, le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

1- opere di urbanizzazione primaria:

- a - opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;

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

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

Per gli insediamenti residenziali: mq. 18 per abitante, così suddivisi:

- mq. 4,50 di aree per l'istruzione
- mq. 2,00 di aree per attrezzature pubbliche
- mq. 9,00 di aree verdi
- mq. 2,50 di parcheggi pubblici.

Per gli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio non soggetti alle prescrizioni di cui al 2° comma dell'Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.:

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

La dotazione minima complessiva di aree servizi per insediamenti di cui ai precedenti punti può essere assicurata anche con reperimento in aree private assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico mediante Convenzione o Atto unilaterale d'obbligo da trascrivere nei registri delle proprietà immobiliari nelle forme di legge.

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

Resta facoltà della Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione di aree servizi in luogo della loro dismissione.

[Articolo 24 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione]

Testo stralciato: contenuti inseriti in art. 14 delle presenti Norme.

CAPO IV Norme generali e speciali

Articolo 25 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata sia nei piani esecutivi che nei progetti di intervento diretto e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti norme.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti l'applicazione di una diversa normativa *rispetto ai titoli edilizi conseguiti*, sempre nel rispetto delle previsioni del piano, è subordinata al conseguimento di nuovo *titolo abilitativo*; qualora la variazione d'uso richieda contrasti con le previsioni della Variante Strutturale al P.R.G.C., essa comporterà variante al piano stesso.

Non potrà essere conseguito *certificato di agibilità, ai sensi dell' Art.24 del D.P.R. 6.06.2001 n.380 e s.m.i.*, in caso di *variazioni essenziali al progetto approvato, secondo le definizioni di cui all' Art. 32 dello stesso DPR.*

Articolo 26 - Decoro dell'ambiente urbano. Recinzioni e pertinenze.

In tutte le aree del territorio comunale, fatte salve limitazioni o vincoli di cui al Titolo IV, nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile, è ammessa la costruzione di recinzioni e pertinenze che non creino volumi chiusi comunque agibili (quali piscine, campi da tennis, tettoie aperte su almeno tre lati e aventi carattere temporaneo, forni per uso domestico, ecc.).

La formazione di manufatti aventi carattere di pertinenza in volume chiuso agibile (quali piccoli depositi, locali di servizio, ecc.), non destinati ad autorimessa privata (per la quale valgono le prescrizioni di cui all' Art. 56), è ammessa, *fatta eccezione per aree agricole (per le quali sono precisati specifici disposti all' Art. 43) e per aree sottoposte a vincoli di cui al Titolo IV delle presenti norme*, con le limitazioni o vincoli di cui al presente articolo, anche in eccedenza ai rapporti di utilizzazione stabiliti per le singole categorie di aree.

Dovranno essere osservate le seguenti condizioni:

- a) *per lotti edificati privi di spazi pertinenziali, fino alla concorrenza massima di mq. 20 di superficie utile lorda, con altezza max. alla gronda non superiore a m. 2,50 e nel limite di copertura assegnato ad ogni singola categoria di aree; i manufatti possono essere realizzati anche interrati totalmente o parzialmente, in tal caso la parte emergente dal terreno sistemato non dovrà eccedere gli 80 cm. e la copertura sarà sistemata a lastrico solare praticabile*
- b) *nel rispetto delle distanze minime da confini ed edifici di cui alle presenti Norme, nonché delle disposizioni generali del Codice Civile e delle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, in particolare di cui agli Artt. 33 e 35.*

Per la realizzazione delle recinzioni, si ritengono richiamati i disposti di Regolamento Edilizio (Art. 52), con le seguenti precisazioni:

Recinzioni all'interno dell'abitato: sono normate dall'Art. 52 del Regolamento Edilizio.

Per quanto riguarda le recinzioni da realizzare all'interno del Centro Abitato e poste nelle zone RS e RA del P.R.G.C., è consentita l'utilizzazione della tipologia di cui al comma 3, lettera a) del predetto Regolamento Edilizio.

Le rimanenti tipologie b), c), d), del comma 3 dell'Art. 52 del Regolamento Edilizio, sono utilizzabili nelle restanti zone del P.R.G.C.

Le recinzioni da costruirsi su strade vicinali non di interesse pubblico, consorziali, interpoderali, ad uso prevalentemente agricolo, dovranno essere arretrate di mt. 1,50 dal ciglio della strada.

Per quanto riguarda le recinzioni da costruire fuori dell'abitato si deve fare riferimento a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada e Regolamento di attuazione, *richiamati al successivo Art. 33 delle presenti norme.*

Articolo 27 - Aree di parcheggio.

Il P.R.G. prevede la realizzazione delle aree di parcheggio, pubbliche e d'uso pubblico costituenti standard urbanistico a norma dell'Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. :

- *nelle zone classificate quali aree per parcheggi pubblici (P);*
- *nelle zone individuate per la viabilità all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate, nei casi in cui i sedimi stradali esistenti e/o in progetto ne consentano l'attuazione;*
- *nelle aree di completamento o di nuovo impianto, per le diverse destinazioni d'uso ammesse e nelle quantità prescritte dal PRGC o dagli Strumenti Esecutivi e dalle Convenzioni Urbanistiche;*

- all'interno del centro storico, anche in apposite attrezzature nonché nella struttura degli edifici, purché siano rispettati i disposti di cui al Titolo IV delle presenti Norme.

L'esecuzione di interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia con ampliamento, come definiti al Titolo II delle presenti Norme, per le destinazioni d'uso residenziale o terziaria è subordinata inoltre alla disponibilità di superfici destinate a parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di volume edificato e ciò in ogni caso, indipendentemente dall'obbligo di reperimento delle aree per parcheggio pubblico costituenti standard urbanistico.

Per attività artigianali o di deposito, la disponibilità minima di aree destinate a parcheggi privati è fissata in mq. 0,33 per mq. di superficie utile lorda.

Per gli interventi ricadenti nelle aree di interesse storico (categoria RS) ove il concessionario non disponga anche in ambiti limitrofi di superfici utilizzabili per la sosta privata, la corrispondente quantità dovrà essere monetizzata, secondo gli importi e le modalità stabilite con Deliberazione consiliare, al fine della attuazione di interventi sostitutivi da parte dell'Amministrazione comunale.

Articolo 27 bis - Sintesi della idoneità idrogeomorfologica all'utilizzazione urbanistica del territorio in relazione alle suddivisione in classi di idoneità. Richiami alle prescrizioni generali di assetto idrogeologico.

La presente Variante richiama nelle presenti norme di attuazione i contenuti della Relazione Geologico-Tecnica di PRGC vigente (Variante strutturale 2001), contenente indicazioni e prescrizioni generali e sulle aree di insediamento previste, integrata con le precisazioni contenute in allegata Relazione Geologico Tecnica di Variante parziale, nonché degli elaborati grafici (Carte tematiche- elencate all' art. 2 delle presenti NdA), che costituiscono parte integrante e sostanziale dello s.u.g.

Si richiama in particolare, fra gli elaborati cartografici, la Tavola 6 – Carta dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica, in scala 1:5.000.

A detti elaborati occorre fare puntuale riferimento - indipendentemente dai contenuti generali della presente "Sintesi" e dalla trasposizione cartografica delle classi di idoneità nelle Tavole di P.R.G. alle diverse scale - per ogni attività relativa all' uso del suolo, in quanto gli elaborati geologico-tecnici citati contengono le puntuali definizioni e le precisazioni circa le limitazioni all'uso del suolo, le prescrizioni ed i meccanismi attuativi, le procedure e le necessarie indicazioni di monitoraggio, propedeutiche o conseguenti alla applicazione delle norme urbanistiche.

La parte sud del territorio comunale risulta sottoposta a vincolo idrogeologico. Si raccomanda che i progetti edilizi, sia di nuova edificazione che di completamento o recupero volumetrico, vengano corredati da studi specifici in materia, e sia verificata la eventuale presenza di piccoli rii o corsi d' acqua o impluvi, sia per garantire sicurezza ai nuovi edifici sia per evitare danni alle zone limitrofe.

Classe I.

Comprende le parti del territorio ove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono consentiti nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa nazionale in merito alle indagini sui terreni, alla stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, ai criteri generali e prescrizioni per la progettazione, all'esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione (D.M. 14.01.2008 e Istruzioni per l'applicazione delle "Norme Tecniche per le costruzioni" di cui alla Circolare 2.02.2009).

Riferimento: Relazione Geologico – Tecnica di Variante Parziale n.5/2011 – Prescrizioni generali : p.to 3.1.

Classe II

Parti del territorio in cui le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di idonei accorgimenti tecnici, ispirati dalla normativa nazionale vigente e conseguenti a rilievi, indagini e prove in sito, a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell' intorno significativo circostante (intorno che ove opportuno deve essere esteso anche a lotti o aree confinanti).

La Classe II comprende aree condizionate dalla presenza di più fattori penalizzanti, idraulici e geotecnici.

Si raccomanda il rispetto e l'osservanza di quanto previsto dalla vigente normativa nazionale in merito alle indagini sui terreni, alla stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, ai criteri generali e prescrizioni per la progettazione, all'esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione (D.M. 14.01.2008 e Istruzioni per l'applicazione delle "Norme Tecniche per le costruzioni").

Accorgimenti tecnici prescritti:

-definizione degli aspetti fondazionali e degli interventi comportanti scavi e riporti in ottemperanza alla normativa vigente, attraverso specifica Relazione geologico-technica con supporto di indagini in sito;

-per aree di fondovalle prossime al reticolo idrografico, l'edificabilità di nuovo impianto o di completamento prevista dalle norme urbanistiche dovrà essere subordinata ad una preliminare definizione della quota di imposta dei fabbricati, secondo contenuti e procedure indicate dalla Relazione Geologico-Tecnica;

-per aree ricadenti su versanti, interventi di ampliamento e di nuova costruzione saranno subordinati ad indagine geognostica e verifiche di stabilità dei versanti, con supporto di prove in sito;

-per l'edificazione lungo i cigli dei terrazzi morfologici o delle scarpate, si dovrà mantenere una adeguata fascia di rispetto inedificabile, determinata sulla base di opportune verifiche di stabilità, eseguite ai sensi del D.M. 14.01.08.

In aree condizionate dalla possibilità di ristagni d'acqua o ruscellamento diffuso, gli accorgimenti tecnici prescritti sono: regolamentazione delle acque superficiali attraverso appositi fossi di raccolta e di scarico.

Riferimento: Relazione Geologico – Tecnica di Variante Parziale n.5/2011 – Prescrizioni generali : p.to 3.2.

Classe III (indifferenziata).

Parti del territorio, in particolare costituenti fasce di rispetto dei corsi d'acqua e altri ambiti territoriali nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da impedirne l'utilizzo qualora in edificate, e richiedono viceversa interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

In tale classe non sono ammesse di norma nuove edificazioni. Sono ammessi, secondo le indicazioni contenute nella disciplina urbanistica relativa alle aree agricole, interventi di tipo precario, a struttura mista (legno-mattoni ecc.), ad uso agricolo o deposito attrezzi, evitando comunque l'ubicazione in zone esondabili, di frana attiva o in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesti incipienti o ad essi assimilabili.

Sono altresì ammessi, al di fuori delle aree interessate da processi distruttivi torrentizi, da dissesti attivi o evidenze di dissesti incipienti - previa accurate verifiche geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio - interventi di nuova costruzione strettamente connessi alla conduzione dei fondi, non altrimenti localizzabili per finalità agricola, ed interventi di manutenzione, ampliamento e ristrutturazione delle abitazioni e costruzioni esistenti

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

Riferimento: Relazione Geologico – Tecnica di Variante Parziale n.5/2011 – Prescrizioni generali : p.to 3.3.

Le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili potranno essere realizzate secondo quanto indicato nell'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per aree perimetrate in classe III interessate da dissesti tipo frana attiva (Fa), frana quiescente (Fq), esondabilità (EeA), occorre fare scrupoloso riferimento alle prescrizioni di cui alla Relazione Geologico – Tecnica di Variante Parziale n.5/2011 – Prescrizioni generali : p.ti 3.3.2 – 3.3.3 – 3.3.4 – 3.3.5 (Cambi della destinazione d'uso di immobili siti in aree pericolose).

Porzioni di territorio in classe III contigue ad aree edificate ed aree interessate da eventi di piena che possono provocare inondazioni o situazioni di aumento progressivo dell'instabilità in mancanza di interventi di sistemazione globale, impongono in ogni caso interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico o privato a tutela del patrimonio esistente (Circ. 7/LAP).

Gli interventi necessari per il riassetto territoriale dovranno rispettare le tipologie di sotto riportate:

1. manutenzione dei canali di scolo e delle tombinate;
2. costruzione di rete fognaria e isolamento dei pozzi perdenti;
3. corretta regimazione acque superficiali;
4. opere di consolidamento, sistemazione e protezione dei versanti anche con tecniche di ingegneria naturalistica;
5. opere idrauliche relative all'attività torrentizia;
6. opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore;
7. corretto utilizzo dei suoli a fini agricoli.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio e per il riassetto del territorio (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, come previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di mitigazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

Linee –guida operative relativamente ai corsi d'acqua sono contenute in Relazione Geologico – Tecnica di Variante Parziale n.5/2011 – Prescrizioni generali : p.to 3.6.

Articolo 27 ter - Prime disposizioni in materia di criteri e normative tecniche per costruzioni in zona sismica.

Il Comune di Pasturana, in riferimento all' Aggiornamento e adeguamento dell' elenco delle zone sismiche di cui alla D.G.R. 19.01.2010 n.11-13058, è incluso in zona 3 (a bassa sismicità) della Provincia di Alessandria ed obbligato al rispetto delle procedure di cui ai punti 4),5), 7) e 8) della citata deliberazione regionale.

Sulla base di quanto stabilito dalla D.G.R. n. 61-11017 del 17 novembre 2003 (Prime disposizioni in applicazione dell'Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica") in particolare al p.to 5) e dal D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni", nelle more di approvazione della disciplina specifica (in sede di Variante strutturale di PRGC), sono richiamate le seguenti procedure:

- i progetti delle nuove costruzioni private (compresi gli interventi sulle costruzioni esistenti), ove non presentino caratteristiche tali da interessare la pubblica incolumità e non siano da ritenersi strutture strategiche primarie da utilizzarsi per la protezione civile o che comunque presentino un particolare rischio per le caratteristiche d' uso (scuole, ospedali, edifici aperti al pubblico, costruzioni suscettibili di grande affollamento, ecc), redatti nel rispetto della normativa tecnica di cui all'Ordinanza n. 3274/2003 e s.m.i., devono essere depositati ai sensi dell'Art. 93 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, presso lo Sportello Unico dell'Edilizia, ove costituito, ovvero presso i Comuni competenti per territorio; la denuncia può essere omessa nei casi individuati dalla D.G.R. 49-42336 del 21.03.1985;
- per i progetti di cui al p.to precedente si applica il controllo a campione da effettuarsi secondo le procedure previste dall'Art. 3 della L.R. 19/85 come risultanti a seguito della L.R. 28/2002 e con modalità definite nelle relative deliberazioni attuative. Lo Sportello Unico per l'Edilizia o i Comuni singoli per i casi in cui lo Sportello Unico non sia operante sono altresì tenuti a comunicare trimestralmente alla Direzione OO.PP. l'elenco dei progetti presentati;
- i progetti delle opere e degli edifici pubblici – o comunque delle costruzioni da ritenersi strutture strategiche primarie o presentanti un particolare rischio (come sopra richiamato), con particolare riferimento a quelli di cui alla D.G.R. n. 64-11402 nel seguito citata – sono sottoposti ad autorizzazione preventiva ai sensi dell'Art. 94 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e sono depositati, per il tramite delle strutture territoriali per la protezione del rischio geologico dell' ARPA Piemonte, presso la Provincia competente per territorio, la quale rilascia l'autorizzazione di cui sopra per gli effetti dell'Art. 2 della L.R. 28/2002. Nei casi di opere che possano comunque interessare la pubblica incolumità, è richiesta prima dell' inizio dei lavori l' autorizzazione da parte del Servizio Sismico di ARPA Piemonte.

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

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

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

Si richiamano infine i contenuti del Capo IV (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche) del D.P.R. 6.06.2001 n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Articolo 27 quater - Disposizioni in materia di tutela dall'inquinamento acustico.

Ai sensi della L. 26.10.95 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e relativi decreti e regolamenti, il territorio comunale è stato oggetto di classificazione in zone, secondo i criteri di base regionali, coordinando detta classificazione con la zonizzazione urbanistica generale. La classificazione acustica del territorio comunale è stata approvata definitivamente con Deliberazione n.33 del 29.12.2003.

Le classi di zonizzazione acustica individuate sul territorio comunale sono :

classe I	aree particolarmente protette
classe II	aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
classe III	aree di tipo misto
classe IV	aree di intensa attività umana

Per dette classi, sono indicati nei documenti di PCA vigente i limiti massimi del livello sonoro equivalente (Leq A), di emissione e di immissione, nonché i valori di qualità.

La classificazione acustica vigente, riferita alla "omogeneizzazione" (fase III) ed inserimento di fasce cuscinetto (fase IV), come risultante dalle Tavole grafiche di PCA, è di seguito riportata:

Aree di insediamento storico (zone RS)	classe II
Aree residenziali a capacità insediativa esaurita (aree di tipo RA)	classe III
Zone residenziali di completamento ed espansione (aree di tipo RB, RC, RE)	classe II
Aree miste residenziali / commerciali (aree di tipo MC)	classe III
Aree turistico-ricettive (aree di tipo TS)	classe II
Aree per servizi sociali	classe II
Aree per il gioco sportivo (As), parte ad intensa attività umana	classe IV
Aree per attrezzature sportive e ricreative private (VSp), parte	classe IV
Cimitero	classe I
Edifici religiosi in generale (Ag)	classe I
Aree per l'istruzione (Ai)	classe I
Aree per attività agricole (AA)	classe III

L'area urbana del centro storico del capoluogo ed in generale quella degli abitati, caratterizzate da continuità di attività residenziali ed attività compatibili, con debole presenza di attività terziarie e commerciali, con bassa densità di popolazione, riscontrato inoltre transito veicolare sia locale che di attraversamento non intenso, non risultano presentare situazioni di criticità.

Accostamento critico risolto in PCA con interposizione di fascia cuscinetto risulta quello dell'area cimiteriale.

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

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

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

Articolo 27 quinquies - Disposizioni in materia di disciplina del commercio.

Il Comune di Pasturana, ai sensi della D.C.R. 20.10.1999 n. 563-13414 come modificata da D.C.R. 347-42514 del 23.12.2003 e da D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, è classificato fra i "centri minori" della rete commerciale secondaria Piemontese. La L.R. 12.11.1999 n. 28 e s.m.i. "Disciplina sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114", individua nei comuni minori quelle realtà urbane nelle quali è necessario promuovere ed incentivare interventi idonei a conseguire la rivitalizzazione del servizio commerciale, particolarmente per l'offerta di prima necessità.

In osservanza ai disposti dell'art. 6 comma 5 del D.Lgs. 114/98 e dell'art. 4 comma 1 della L.R. 28/99, il Comune di Pasturana ha proceduto ad approvare la Disciplina del commercio per il proprio territorio ed i criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale, con Deliberazione di C.C. n. 15 del 05.06.2008 (Preso d'atto della Regione Piemonte, Direzione Turismo Commercio e Sport, datata 21.07.08).

Detto documento, in adeguamento dello strumento urbanistico generale, individua:

- Le aree da destinare ad insediamenti commerciali, con particolare riferimento agli insediamenti di medie strutture di vendita al dettaglio;
- I limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nel centro storico;
- I vincoli di natura urbanistica, con particolare riferimento alla disponibilità di spazi pubblici ed alla quota minima di spazi per parcheggi;
- La correlazione tra le Autorizzazioni commerciali ed i Permessi di Costruire o altri titoli abilitativi ad interventi edilizi.

In ordine ai limiti ai quali sono sottoposti insediamenti commerciali in aree storiche, si rimarca che le attività commerciali si devono svolgere nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i, nonché ai sensi del D.Lgs. 22.01.04 n.42.

La struttura commerciale locale è identificata in "Addensamento storico rilevante (A1)", delimitato nelle aree centrali del Capoluogo ed in particolare nell'ambito della perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico (zone urbanistiche di tipo "RS" ed "Ag"), ai sensi dell'art. 13 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i.

L'addensamento corrisponde alla zona definita dallo strumento urbanistico generale quale zona urbanistica di tipo "A - Aree di insediamento storico", individuata ai sensi dell'art.24, comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In detto addensamento, individuato in cartografia di P.R.G., oltre all'insediamento di esercizi di vicinato, è permesso l'insediamento di medie strutture di vendita per l'offerta alimentare e/o mista con superficie di vendita da 151 a 250 mq. (M-SAM 1) e di medie strutture di vendita per l'offerta extralimentare con superficie di vendita da 151 a 400 mq. (M-SE1).

Localizzazione urbana minore L1 è inoltre individuata anche cartograficamente in corrispondenza delle aree di tipo MC (Aree miste destinate ad usi residenziali-commerciali di nuovo impianto). Tipologia e dimensioni delle strutture distributive ammesse sono indicate in Tabella II dell'Art.17 della Deliberazione di C.C. n. 15/2008.

Nel restante territorio comunale, le tipologie distributive ammesse per gli esercizi commerciali sono quelle degli Esercizi di vicinato. La loro localizzazione è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale con destinazione urbanistica non agricola, salvi unicamente in aree agricole "spacci" di aziende agricole o agrituristiche, nel rispetto di eventuali specifiche limitazioni di P.R.G. e delle normative igienico sanitarie.

Non è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita nel territorio comunale.

Gli insediamenti commerciali saranno ammissibili in quanto compatibili sia con le disposizioni in materia di commercio sia con le N.d.A. di P.R.G.; in particolare con esplicito richiamo alle norme di cui all' Art.51 – Prescrizioni particolari per interventi ammessi nel centro storico. .

Per le definizioni di superficie di vendita e classificazione degli esercizi commerciali si rinvia al documento "Normativa del commercio – Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale" allegato alla Deliberazione C.C. n. 15 del 5.06.2008.

In materia di aree per standard urbanistici e fabbisogno di parcheggi pubblici, si applicano le norme dell'art. 21, comma 1 p.to 3 della L.R. 56/77 e s.m.i., fatti salvi eventuali casi di attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400 che devono altresì osservare gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dalle citate D.C.R. applicative della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte, secondo quanto prescritto dai comma 2, 3 e 4 dell' art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Al fine della quantificazione e del reperimento dei parcheggi pubblici di cui al citato 2° comma dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., si dovrà fare riferimento alla "Tabella del fabbisogno totale dei posti destinati a parcheggio" allegata alla D.C.R. 563 - 13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59 - 10831 del 24.03.2006.

Si evidenzia che il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto parcheggio, comprensivo di viabilità interna e di accesso, è pari a: mq. 26, se situato al piano di campagna, mq. 28, se situato in struttura edificata.

Per gli esercizi di vicinato ubicati all'interno dell'addensamento storico rilevante "A1", non è richiesto il soddisfacimento delle superfici destinate a parcheggio stabilito dalla sopra richiamata Tabella di calcolo; è comunque fatto salvo quanto previsto dall'art. 21, comma 1 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Oltre agli standard urbanistici di cui all'art. 21 comma 1 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i. e, ove ricorra il caso, di cui al comma 2 dello stesso art. 21 e di cui all'art. 25 comma 1 e 2 della D.C.R. 563 -13414 del 29.10.1999 come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942, n. 1150 (Legge Urbanistica), come modificato dall'art. 2 della Legge 24.03.1989 n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, ecc.).

Le superfici da destinare a parcheggio privato ai sensi della L.122/89 sono reperite in aree private, nell' ambito delle aree oggetto di insediamento ovvero in aree contigue funzionalmente relazionate alle stesse.

Ai sensi del comma 3 dell' art. 26 dell'Allegato A, tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di aree destinate alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali aree, aggiuntive rispetto al soddisfacimento

dei posti parcheggio, non devono interferire con il sistema dei posti auto riservati alla clientela ed al personale dipendente e devono essere servite da viabilità dedicata.

In termini di compatibilità urbanistica, la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di esercizi commerciali e pubblici servizi che comportino interventi edilizi, devono rispettare – oltre che le specifiche norme di zona, di tutela ambientale e di Regolamento Edilizio e di Polizia Locale – i disposti di cui al Titolo IV delle presenti Norme, nonché di eventuali Regolamenti di Arredo Urbano e Piani del Colore vigenti. Si richiamano inoltre i disposti della L.R. 34 del 14.03.1995 "Tutela e valorizzazione dei locali storici" relativa agli esercizi commerciali aperti al pubblico.

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

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

- a) siano fatte salve, oltre alle conformità urbanistiche, le compatibilità territoriali, sia quelle già richiamate relative all'Art. 23 della D.C.R. 29.10.1999 e smi, sia quelle relative all'Art. 27 della stessa D.C.R. relative alla regolamentazione del traffico e ad eventuali valutazioni di impatto sulla viabilità;*
- b) siano scrupolosamente osservati i disposti di Regolamento Edilizio Comunale, tanto nel testo normativo quanto negli Allegati specifici assunti con Deliberazione consiliare in merito a: arredo urbano, piano del colore, piano della rete viaria, catalogo dei beni culturali architettonici (L.R. 35 del 14.03.1995), censimento dei locali commerciali aperti al pubblico presentanti valore storico artistico o ambientale (L.R. 34 del 14.03.1995).*

TITOLO TERZO Previsioni della Variante Strutturale al P.R.G.C.

CAPO I Destinazioni d'uso del suolo

Articolo 28 - Divisione in aree

Il territorio comunale è suddiviso in aree omogenee (classi d'uso del suolo), nel cui ambito è programmata l'attuazione della Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale, con carattere generale o specificatamente urbanistico.

Articolo 29 - Aree a carattere generale

Ciascuna classe di destinazione d'uso del suolo in cui è suddiviso il territorio comunale comprende usi propri ed usi ammessi. Ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale deve concorrere alla attuazione delle destinazioni d'uso previste dalla Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale.

Articolo 30 - Aree a carattere urbanistico

Le aree urbanistiche sono così classificate:

- Aree pubbliche di interesse generale: aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale; aree per attrezzature di interesse pubblico; aree destinate alla viabilità.
- Aree per insediamenti residenziali: area di insediamento storico (RS); aree residenziali da ristrutturare (RA); aree residenziali di completamento (RB – RC); aree residenziali di espansione (RE); aree a verde privato (Vp).
- Aree per attrezzature sportive private (VSp)
- Area mista residenziale-commerciale di nuovo impianto (MC)
- Aree turistico-ricettive (TS)

CAPO II Aree pubbliche e di interesse generale

Articolo 31 - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale: *standard urbanistici*.

Il PRGC individua cartograficamente:

- aree per attrezzature civili di interesse comune, Am

Aree destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, annonarie, culturali, sociali, associative, ricreative, *mercatali*.

La realizzazione di tali servizi spetta di norma alla pubblica amministrazione. *Per eventuali interventi di iniziativa privata*, è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie, per un numero di anni da definire nella convenzione.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità fondiaria 3 mc/mq
- rapporto massimo di copertura 50%
- altezza massima degli edifici ml. 7,50
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, metri lineari 0,00 se i lotti adiacenti sono edificati a confine; ml. 5 negli altri casi;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici e pareti finestrate o no di altri edifici, ml. 10.

- aree per attrezzature religiose di interesse comune, Ag

Aree destinate ad ospitare edifici per il culto ed i servizi privati gestiti da religiosi.

Indici e parametri da applicarsi:

- indice di densità fondiaria 3 mc/mq
- rapporto massimo di copertura 50%
- altezza massima degli edifici ml. 7,50
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, metri lineari 0,00 se i lotti adiacenti sono edificati a confine; ml. 5 negli altri casi;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici e pareti finestrate o no di altri edifici, ml. 10.

- Aree per l'istruzione, Ai

Aree destinate ad ospitare scuole dell'obbligo e attrezzature relative.

Indici e parametri da applicarsi:

- indice di utilizzazione fondiaria, in relazione all'ampiezza dell'area necessaria per la costruzione dell'edificio scolastico secondo il tipo di scuola ed il numero delle classi (con riferimento alle norme in materia di edilizia scolastica vigenti);
- rapporto massimo di copertura, in relazione alle vigenti norme di edilizia scolastica;
- altezza massima degli edifici, in relazione alle vigenti norme di edilizia scolastica e comunque non superiore a ml. 7,50;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, ml. 5;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali, ml. 10;
- distanza minima degli edifici da pareti finestrate o no di altri edifici, ml. 10.

- Aree a verde per il gioco ed il riposo, Av

In queste aree, destinate a giardini e spazi attrezzati per la sosta e lo svago, sono consentite soltanto costruzioni che hanno la funzione di integrare la destinazione di zona, quali chioschi ed attrezzature per il tempo libero e per il gioco dei bambini. Tali costruzioni non debbono in ogni caso creare pregiudizio al godimento ed alla agibilità del verde. I chioschi e le attrezzature potranno anche essere eseguiti e/o gestiti da privati mediante concessione temporanea.

- Aree a verde per il gioco sportivo, As

Aree espressamente destinate alla realizzazione di attrezzature e di impianti per il gioco e lo sport.

La Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale prevede i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria 0,6 mq/mq, di cui non più di 1/3 per impianti coperti;
- altezza massima degli edifici, ml. 12,50;

- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, dai cigli stradali , ml. 10;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici e pareti finestrate o no di altri edifici, ml. 10.

Per gli impianti che costituiscono volumetria l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a 3 mc/mq ed il rapporto di copertura dovrà essere non superiore a 0,5 mq/mq.

- Aree per parcheggi pubblici, P

Aree destinate alla soddisfazione del fabbisogno di parcheggi pubblici e relative sistemazioni a verde di arredo. La realizzazione di dette aree può essere posta a carico dei privati, in attuazione a convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo.

Negli spazi vincolati dal P.R.G. a parcheggio pubblico, è ammessa, in regime di proprietà o di concessione temporanea del diritto di superficie, la formazione di autorimesse private nel sottosuolo, secondo le prescrizioni di cui al successivo Art. 56: è d'obbligo in tal caso la stipula di convenzione che ne preveda le caratteristiche funzionali e gli obblighi del concessionario.

Nella formazione di aree parcheggio, è richiesto il mantenimento di un buon livello di permeabilità del suolo, da specificare in sede attuativa ma in ogni caso non inferiore al 30% della superficie interessata dall'intervento.

Inoltre, al fine di opportuno inserimento ambientale, è d'obbligo prevedere adeguate superfici alberate, o aree verdi in genere, di dimensioni tali da costituire elemento significativo del paesaggio urbano.

La destinazione delle aree e degli edifici di cui sopra è quella connessa con l'erogazione di pubblici servizi a livello comunale, secondo le definizioni e la dotazione minima di cui all'Art.21 della L.R. 56/77 e smi.

La proprietà di aree ed edifici di cui sopra potrà essere pubblica o privata ma dovrà essere di uso pubblico. E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a Enti o soggetti privati che provvedano alla realizzazione delle infrastrutture ed assumano la gestione del servizio, sotto il controllo pubblico: scaduto il termine della concessione, aree ed immobili resteranno in piena proprietà al Comune concedente.

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

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

Per gli edifici destinati a servizi all'interno del centro storico o di aree comunque sottoposte a vincolo, saranno ammessi, in assenza di strumento urbanistico esecutivo, solo gli interventi compatibili con la disciplina di cui all' Art. 51 delle presenti Norme.

Per quanto concerne interventi finalizzati all'erogazione di pubblici servizi di carattere tecnologico, si rinvia al successivo Art. 32; per aree sportive e ricreative private, si rinvia all' Art.40.

Il P.R.G. indica le destinazioni specifiche per immobili (aree ed edifici) destinati a servizi a livello comunale, al fine di assicurare il rispetto delle dotazioni di cui all'Art.21 della L.R. 56/77e smi. In sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, o in occasione della redazione del bilancio comunale, con specifica Deliberazione consiliare, le specifiche destinazioni d'uso degli immobili possono essere modificate , con le procedure di cui alla L. 03.01.1978 n. 1.

Articolo 32 - Aree per attrezzature di interesse pubblico ed impianti tecnologici.

Il PRGC individua cartograficamente, oltre alle aree cimiteriali, le seguenti aree:

Ap1 – Aree speciali di interesse pubblico Impianto di sollevamento acque reflue in loc. Bellaria

Ap2 – Aree speciali di interesse pubblico: Isola ecologica comunale. Area ubicata in fregio all' area cimiteriale, adibita allo stoccaggio temporaneo, da parte della Amm.ne comunale, di materiali ingombranti non organici e non nocivi, ivi conferiti allo scopo di favorirne il recupero differenziato. Tale area dovrà essere circondata da una alberata al fine di tutela visiva, oltre ad opportuna recinzione a tutela antintrusione. L' area può essere utilizzata altresì per l' installazione di impianti tecnologici di interesse pubblico, quali la telefonia mobile.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti urbani, il comune si avvale di siti di conferimento non ubicati nel proprio territorio (Isola ecologica del Comune di Francavilla Bisio). Si richiamano in ogni caso i contenuti della L.R. 24.10.2002 n.24 ed i Criteri Tecnici regionali in materia di rifiuti urbani, adottati con D.G.R. 1.03.2010 n.32-13426.

Ap3 – Aree speciali di interesse pubblico: pozzo di captazione acquedotto comunale (PA2)

Ap4 - Aree speciali di interesse pubblico: impianti tecnologici fotovoltaici comunali

Area ubicata in loc. Poggio, ad ovest del centro abitato. Destinata ad impianti fotovoltaici in modalità non integrata, con potenza fino a 200 Kw, da realizzare quali opere pubbliche per l'urbanizzazione primaria ed indotta del territorio comunale.

Le aree di tipo Ap possono essere utilizzate, indipendentemente dalle definizioni di cui al presente articolo, per opere di interesse pubblico ed opere di urbanizzazione comunale, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti ed a condizione che risultino compatibili con le disposizioni di tutela specifica, in particolare relativamente all'inquinamento acustico.

Per Impianti tecnologici a rete o puntuali si rinvia al successivo Art. 45 delle presenti norme.

Articolo 33 - Aree destinate alla viabilità

Le Aree destinate alla viabilità comprendono le sedi stradali e le loro pertinenze, i nodi stradali e le fasce di rispetto stradale.

Le fasce di rispetto delle strade fanno parte integrante delle aree destinate alla viabilità e non sono pertanto edificabili; unica eccezione è fatta per le stazioni di rifornimento degli autoveicoli ed eventuali attrezzature connesse con tale servizio, costruite in continuità.

Nelle fasce di rispetto delle strade extraurbane sono altresì vietate tutte le opere di alterazione del suolo e del paesaggio (quali ad esempio muri, recinzioni, ecc.) non finalizzate alla realizzazione tecnica delle strade medesime.

In merito, si richiamano i disposti del Nuovo Codice della Strada di cui al D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 e smi (da ultimo introdotte con L. 29.07.2010 n.120 e D.M. 22.12.2010), in particolare gli artt. 2 (classificazione delle strade), 16, 17 e 18 (fasce di rispetto) e art. 22 (accessi e diramazioni), nonché del Regolamento di attuazione di cui al DPR 16.12.1992 n.495 come modificato ed integrato da DPR 26.04.1993 n.147 e da DPR 16.09.1996 n.610.

Si richiamano altresì il D.M. Infrastrutture e Trasporti 5.11.2001 n.6792 (G.U. 04.01.02 n.3) "Norme funzionali e gestionali per la costruzione delle strade" ed il D.M.19.04.2006 (G.U. 24.07.2006 n.170) "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

Il Comune di Pasturana, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 30.11.1999, ha provveduto alla Delimitazione del centro abitato, ai sensi della Circ. Min .LLPP n.6709/97 del 29.12.97.

Le distanze minime dei fabbricati dai confini stradali della viabilità pubblica o di interesse pubblico all'interno della perimetrazione del centro abitato, come definito ai sensi del Nuovo Codice della Strada e Regolamento di attuazione, e delle aree previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, fatte salve prescrizioni topografiche specifiche e quanto richiamato alla successiva lett. c), sono stabilite:

- *in aree di interesse storico (categoria RS di PRGC): secondo allineamenti esistenti o previsti nella cartografia di piano, salvo riallineamenti che possono essere richiesti in sede di procedure autorizzative*
- *in tutte le restanti aree interne ai centri abitati o previste come edificabili o trasformabili, secondo i seguenti disposti:*
 - a) *strade Comunali e strade provinciali di tipo "F" (strade locali): non inferiori a ml. 5,00, tranne che per eventuali destinazioni artigianali ammesse per le quali la distanza minima è di norma fissata in ml. 10,00;*
 - b) *per le sole destinazioni artigianali ammesse, ove la profondità del lotto risulti inferiore a ml. 50 o in casi specifici determinati dalla morfologia e/o dall'andamento planimetrico dei siti, potrà essere consentita in ogni caso la distanza dal confine stradale pari al 20% della stessa profondità del lotto, col minimo inderogabile di ml. 5,00;*
 - c) *in ogni caso, nelle aree classificate di nuovo impianto, dovrà essere osservata una distanza minima dal confine delle strade principali pari a ml. 6,00, ai sensi dell'Art. 27, 2° comma, L.R. 56/77.*

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

- *dai confini stradali esistenti, ove la larghezza del sedime stradale risulti non inferiore a quella desumibile dalle indicazioni cartografiche di cui alle tavole di Piano;*

- dai nuovi fili di sedime stradale, fissati dai competenti Uffici Tecnici Comunali, ove siano occorrenti interventi di adeguamento, ancorché non individuati topograficamente in cartografia, delle sezioni stradali alle dimensioni minime previste dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti n.6792 del 05/11/2001 e D.M. 19.04.2006 per le categorie di strade in ambito urbano ed extraurbano.

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

Ai sensi dell' art. 2, comma 7 del Nuovo Codice della Strada le strade urbane sono sempre comunali "quando siano situate all' interno dei centri abitati, eccettuati i tratti interni di strade statali, regionali o provinciali, che attraversano centri abitati con popolazione non superiore a diecimila abitanti". Nel caso del Comune di Pasturana, pertanto, anche la strada urbana che attraversa il centro abitato (SP 156) dalla chilometrica 1+800 alla chilometrica 3+300 è strada provinciale.

Le distanze minime dai confini stradali della viabilità all'esterno dei centri abitati come perimetrati ai sensi del Nuovo codice della Strada, sono regolate, in conformità allo stesso, secondo i seguenti disposti.

Le strade extra - urbane, esistenti e in progetto, sono state classificate secondo i disposti di cui al Decreto Legislativo 30/04/1992 n° 285 e s.m.i. (approvazione del Nuovo Codice della strada) e D.P.R. n° 495 del 16/12/92 e n° 147 del 26/04/93.

La classificazione delle Strade Provinciali storiche e delle ex Strade Statali è contenuta nella Deliberazione n. 688 del 24.10.2002 della Giunta Provinciale di Alessandria ed individua:

- SP 156 (Novi - Francavilla) classificazione: F
- SP 157 (Pasturana - Basaluzzo) classificazione: F

In riferimento ai sopra citati disposti, per il territorio comunale esterno alle perimetrazioni dei centri abitati, la profondità delle fasce di rispetto stradali risulta così stabilita:

- strade di tipo F(strade locali): strade provinciali, comunali, vicinali (*): ml. 20
- strade vicinali : ml. 10

(*) di interesse pubblico, come definite dall'Art.2 del Nuovo Codice della Strada. Ai sensi del D.M.LLPP 1.06.2001 ai comuni è imposto l' obbligo di tenere aggiornati la cartografia e l' elenco catastale delle strade e loro pertinenze, iscrivendo in apposito elenco le strade vicinali soggette al pubblico transito.

Le suddette distanze dal confine stradale devono essere rispettate nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade.

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- per le strade di tipo F : ml. 3

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per alberature, impianto di siepi vive, recinzioni in legno, reti metalliche e similari, è normata all'Art. 26 del D.P.R. 495/1992 come modificato dal D.P.R. 147/1993.

Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, prescrivere arretramenti dai cigli stradali, esistenti o ridefiniti, per le recinzioni dei lotti, ferma restando la disciplina per gli accessi veicolari di cui all' Art.56 delle presenti norme.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di una piazzola terminale con raggio inscritto di almeno ml. 6.

CAPO III Aree per insediamenti residenziali

Articolo 34 - Destinazioni d'uso delle aree e linee guida per il recupero e la valorizzazione degli elementi tipici della tradizione insediativa locale.

Aree destinate alla residenza ed alle funzioni ad essa connesse. Oltre alla residenza sono ammesse le seguenti destinazioni:

- case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti, residenze comunitarie, "bed and breakfast";
- locali ed edifici ad uso commerciale e pubblici esercizi, secondo i disposti di cui all'Art.27-quinquies delle presenti Norme;

- uffici pubblici e privati, studi professionali, banche *ed attività direzionali in genere*;
- locali per lo svago, il divertimento, la cultura, *il tempo libero e le attività sociali*;
- autorimesse;
- artigianato di servizio;
- officine di riparazione, se in locali con intensità sonora inferiore od uguale a 65 decibel, fino alla concorrenza massima di 100 mq utili lordi per la lavorazione;
- magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili, e limitatamente ai piani rialzato, terreno, seminterrato, interrato e fino alla concorrenza massima di 100 mq. utili lordi;
- laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (esito sonoro superiore a 65 decibel), limitatamente al piano terreno, seminterrato ed interrato, fino alla concorrenza massima di 100 mq utili lordi complessivi (lavorazione e deposito). Tale destinazione è ammessa con esclusivo riferimento a laboratori di produzione esistenti alla data di adozione della Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale.

La realizzazione di edifici con destinazioni artigianali, le officine, i magazzini e laboratori, è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale dovranno essere precisati i materiali immagazzinati e/o lavorati, il tipo di lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico) da non superare. All'interno del centro storico dette destinazioni non sono di norma ammesse; per quelle già insediate in edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e risanamento.

In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici che le ospitano, tali destinazioni non potranno più essere insediate.

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

In relazione agli aspetti ambientali e paesaggistici, oggetto di specifico approfondimento di Variante parziale, è stata verificata in primo luogo la congruità delle previsioni di Piano vigente con prescrizioni e direttive esplicitate nel Piano Territoriale Provinciale. La presente Variante parziale introduce nella normativa di Piano linee guida e prime specificazioni operative di criteri ed indirizzi per più efficace conservazione, mantenimento, riqualificazione o ricomposizione delle caratteristiche storico ambientali degli impianti urbani, dei tessuti edificati, delle tipologie edilizie tradizionali.

Al fine di evitare che interventi di piano, pur di modesta entità, incidano in termini rilevanti sulle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio comunale, i progetti edilizi sia di nuova edificazione che di completamento o recupero volumetrico, dovranno fare riferimento a criteri e scelte – esplicitati in relazioni di progetto – che promuovano la qualità paesaggistica.

Un primo riferimento è indicato negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. n.30-13616 del 22.03.2010.

Ulteriori prime indicazioni (non certamente esaustive e che dovranno essere più opportunamente sviluppate in sede di successiva Variante Generale, richiedendosi puntuali indagini sugli aspetti di specificità locale preordinate alla articolazione di norme specifiche di attuazione), sono riferibili agli aspetti "sensibili" del sistema insediativo nel cui ambito intervengono le trasformazioni ammesse dalla normativa di P.R.G. e possono indicarsi in:

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

edificazione): il riconoscimento delle specificità, in rapporto alla morfologia dei siti ed agli andamenti delle percorrenze, favorisce la conservazione della componente di più forte caratterizzazione dell' edificato, anche nel caso di interventi non conservativi

- i tipi edilizi della tradizione locale: il riferimento agli stessi guida la conservazione o la trasformazione, attraverso il riconoscimento e recupero (o reinterpretazione) delle regole base della formazione storica dei tipi edificati e della loro evoluzione tipologica, evitando l' introduzione di tipologie estranee o conflittuali rispetto all' esistente di qualità.

L' interpretazione e la "contestualizzazione" di tali aspetti, può condurre – in sede di progettazione degli interventi – a scelte e definizioni progettuali di qualità la cui applicazione (anche se con i limiti del "caso per caso") può contribuire in modo determinante alla valorizzazione del territorio, o quanto meno al mantenimento della caratterizzazione paesaggistica dei luoghi.

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

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

Configurazioni tipologiche di forte caratterizzazione della tradizione costruttiva locale sono individuate, in ambiti urbanizzati, nei diffusi casi di accostamento (seriale o meno) dei "tipi edilizi" caratterizzanti l' architettura tradizionale rurale nella sua trasformazione storica. Fra le configurazioni riconoscibili in aree di impianto storico:

- aggregazioni "a scala", generalmente lungo i pendii digradanti verso il rio Riasco, con fabbricazione prevalentemente perpendicolare alle isoipse ed esposizione della fabbricazione sia parallela che ortogonale rispetto ai percorsi di impianto storico
- aggregazioni "in linea" o "a schiera", con fabbricazione prevalentemente parallela alle isoipse ed alla viabilità, riconoscibile nelle aree di impianto storico poste sul terrazzamento sovrastante lo stesso rio Riasco e ai margini della viabilità relazionante l' abitato alle aree rurali
- aggregazioni "a corte" semichiusa o chiusa, o "a recinto", con impianti di fabbrica attestati su aree comuni e / o vicoli di accesso e passaggi prevalentemente pedonali, meno diffuse ma riconoscibili anche in ambiti urbanizzati.

In aree rurali extraurbane, il tipo edilizio emergente risulta quello della cascina isolata, con parte abitativa realizzata in accosto alle parti produttive agricole.

Per favorire il riuso di tipi e tessuti edilizi tradizionali – e solo quando vengano riproposte tali tipologie con documentazione storico / iconografica – sono ammessi altresì, nell' ambito degli insediamenti esistenti caratterizzati da manifesta persistenza dei caratteri dell' architettura tradizionale locale e in ambiti la cui attuazione è subordinata ad approvazione di strumento urbanistico esecutivo: a) il mantenimento dei fili di costruzione lungo i fili di strade locali (comunali o vicinali) di antico impianto, ovvero la costruzione a distanza inferiore a 5 mt.: in tale ultimo caso la eventuale recinzione potrà proseguire il filo del fabbricato. Detta possibilità è applicabile sia per il recupero di edifici esistenti sia per nuove costruzioni, che risultino direttamente frontistanti la trama viaria storica interna agli insediamenti o a parti di insediamento di antica formazione non irreversibilmente alterati, cioè nei casi in cui risulti ancora leggibile e persistente il rapporto diretto (quindi non mediato da aree pertinenziali antistanti il fronte edificato) fra la stessa trama viaria e le configurazioni tipologiche aggregate dell' edificato (sia continue che discontinue); b) la altezza delle costruzioni ed il numero di piani f.t., negli stessi casi, pari a quelli persistenti (comunque non oltre i tre piani civili f.t.) in un intorno definito da cortine edilizie, configurazioni tipologiche o micro-unità insediative, e ciò al fine del mantenimento degli andamenti altimetrici dell' edificazione di forte caratterizzazione tradizionale locale, in continuità di rapporti con l' andamento al suolo delle percorrenze (trama viaria) e della fabbricazione.

Articolo 35 - Area di insediamento storico, RS

E' classificata come centro storico la parte del territorio comunale interessata da insediamenti, nuclei minori o edifici e manufatti isolati, di carattere storico artistico e/o ambientale, comprese le relative aree di pertinenza di interesse storico e paesaggistico. Di tali aree la Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale prevede la salvaguardia

fisico–morfologica relativa all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale relativa alle destinazioni d'uso e la salvaguardia sociale, relativa alla presenza dei ceti attualmente insediati ed alle loro attività.

Nell'area di insediamento storico sono consentite le seguenti destinazioni:

-residenza *e funzioni ad essa connesse*;

-servizi sociali privati e/o pubblici

-istituzioni pubbliche statali e rappresentative

-associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose

-attrezzature turistico – alberghiere – ricettive, *residenze comunitarie, "bed and breakfast"*

-attrezzature a carattere sanitario – socio – assistenziali

nonché, limitatamente al mantenimento della superficie utile alla data d'adozione della Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale, in caso di restauro, risanamento o ricostruzione:

-artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore all'esistente

-*uffici pubblici e privati, studi professionali, attività direzionali in genere*

-*locali ed edifici ad uso commerciale e pubblici esercizi, secondo i disposti di cui all'Art. 27 quinquies.*

In tale area la Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale si attua per intervento diretto ad eccezione del comparto di recupero individuato nelle tavole di piano, per il quale è obbligatorio lo strumento urbanistico esecutivo.

In base alle modalità di intervento prescritte per le singole unità edilizie nella tavola di Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale in scala 1:1.000 (Tav.D), le aree del centro storico sono così suddivise:

-Restauro e risanamento conservativo, categoria 1a : RR1a – Vincolo di salvaguardia ambientale di facciate e/o strutture viarie a livello pedonale.

Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati o meno dalla Soprintendenza ai monumenti, da conservare integralmente.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, *indipendentemente dalla* destinazione d'uso (anche modificata, rispetto a quella originaria). Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed areazione naturale.

E' ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,70.

Tale vincolo, rappresentato alla Tav. D della Variante Strutturale al P.R.G.C., interessa le superfici perimetrali di edifici o parte di essi, strutture murarie, strutture viarie di carattere pedonale. La presenza in cartografia di un solo cerchio annerito all'interno del corpo di fabbrica vincola l'interno dello stesso, all'interno di uno spazio a corte ne vincola la superficie di pavimento.

- Restauro e risanamento conservativo, categoria 2a : RR2a.

Riguarda gli edifici o parte degli stessi per i quali è prevista la conservazione degli elementi di particolare pregio ambientale (facciate, ingressi, androni, ecc.). Ammessi cambiamenti di destinazione d'uso.

- Aree inedificabili : Ai

Spazi inedificati, la cui destinazione *pertinenziale* viene confermata.

Tali aree individuate nella tavola D della Variante Strutturale al P.R.G.C., sono classificate:

- Ai - aree inedificabili per le quali è prevista la sistemazione esclusivamente a pavimentazione, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale;
- Ai1 - aree inedificabili dove è consentita la realizzazione di autorimesse private, ad uso esclusivo dei residenti nel fabbricato.
- Ai2 - aree inedificabili per le quali è prevista la sistemazione a verde per i giardini, orti, ecc.

-Aree soggette a Piano di Recupero : PR

Il Comune di Pasturana ha individuato nell'ambito della Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale un'area la cui attuazione è sottoposta a Piano di Recupero (area del Castello).

Per gli immobili assoggettati al piano di recupero, in assenza di questo, non è consentito in alcun caso il cambiamento di destinazione d'uso e sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo.

La precisazione dei tipi di intervento ammissibili è demandata allo stesso P.d.R.

Per quanto riguarda gli edifici non soggetti a P.d.R. e non rientranti nelle categorie RR1a e RR2a, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Non è consentita in ogni caso la demolizione e ricostruzione di edifici se non per la diminuzione della densità fondiaria esistente. La demolizione di parte di edificio è consentita per dotazione di un servizio igienico o per adeguamento della distribuzione verticale interna alla normativa vigente.

Nell'area di insediamento storico per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco o il Responsabile di procedimento, consultata la C.I.E., potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, ecc.) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti. Negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamenti, è fatto obbligo, almeno nelle parti degli edifici in contatto con l'atmosfera esterna ed in quelle interne che presentano caratteristiche architettoniche originarie, di utilizzare materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature, le coperture da concordare con lo Sportello Unico dell'edilizia del Comune.

Negli interventi di restauro e/o risanamento, la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, decorazioni a stucco, ecc.. sarà eseguita con la stessa forma e materiale del preesistente.

Per tutti i progetti di restauro e di risanamento si richiede la documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio, sia per quanto attiene alla parte storico-ambientale che alla parte statica e igienica, con riferimento a quanto previsto all'art. 11 delle presenti norme.

Negli interventi di parziale demolizione per risanamento igienico, statico, di decoro, è possibile ricostruire la sagoma originaria mantenendo le stesse volumetrie e le stesse distanze dei confini e/o edifici circostanti nel pieno rispetto della preesistenza.

Articolo 36 - Aree residenziali da ristrutturare a capacità insediativa esaurita, RA

Aree in cui sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A.

Tali aree presentano l'esigenza di sostituzione o trasformazione del tessuto edilizio dal punto di vista statico-igienico o di recupero urbanistico, da operare anche attraverso un'opera di ammodernamento integrale e/o attraverso la demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle indicazioni delle presenti norme per quanto riguarda i fronti sottoposti a vincolo di valore ambientale. Per tali fronti è richiesto il mantenimento del livello di gronda, l'allineamento ed il ripristino dei materiali preesistenti.

L'attuazione delle previsioni della Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale avviene di norma per intervento diretto, fatta salva la facoltà di proporre formazione di comparti di ristrutturazione urbanistica ed edilizia da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo..

E' ammesso il cambiamento di destinazione d'uso. Al fine di favorire il recupero di edifici con originaria tipologia agricola, ma di fatto attualmente utilizzati per diversa destinazione d'uso, sono ammesse, nel rispetto dei caratteri tipologici, strutturali ed architettonici originali, opere di trasformazione per uso abitativo.

In tale ottica e sempre con attenzione alla salvaguardia tipologica di cui sopra, sono ammesse altresì le chiusure di logge, fienili, porticati, ecc., non più utilizzati per le originarie funzioni.

Per tali interventi è ammessa ristrutturazione edilizia di tipo B.

In dette aree sono consentite le destinazioni d'uso di cui all' Art. 34 delle presenti norme.

Parametri di intervento: è prescritto il mantenimento degli indici e parametri esistenti.

Ove non esista la possibilità di recupero di portici, logge, fienili, ecc., nel caso di necessità di adeguamento funzionale ed igienico sanitario è consentito ampliamento o sopraelevazione "una-tantum" per un massimo di 120 mc. lordi, nel rispetto comunque delle distanze dai confini, dell'altezza massima che non dovrà superare mt. 9,50 o gli allineamenti di gronda esistenti nell'intorno edificato. Il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 50% dell'area di proprietà, compresi i bassi fabbricati e quelli destinati ad autorimessa.

Nel caso di aree e/o immobili dismessi, è vietata la formazione di depositi od accumuli anche temporanei di materiali; le aree libere dovranno essere convenientemente sistemate, a prato, giardino o a verde di isolato, ovvero pavimentate. Negli interventi di parziale demolizione per risanamento igienico, statico, o di decoro, è possibile ricostruire la sagoma originaria mantenendo le stesse volumetrie e le stesse distanze dai confini e/o edifici circostanti nel pieno rispetto della preesistenza.

In tali aree è ammessa la costruzione di manufatti a carattere pertinenziale, *anche in volume chiuso agibile, secondo i disposti dell' art. 26 delle presenti Norme di attuazione.*

Dovranno essere comunque rispettate le distanze dai confini di proprietà, stabilite dal Codice Civile, sia per quanto riguarda il fabbricato, che per lo scarico di eventuali fumi e delle acque.

E' ammessa la realizzazione a confine, con autorizzazione scritta del Proprietario confinante, purchè l'altezza massima non sia superiore a quella delle recinzioni esistenti.

Articolo 37 - Aree residenziali esistenti e di completamento, (RB e RC)

Aree a prevalente destinazione residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano particolari valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di radicale trasformazione *degli edifici esistenti* per aspetti statici o igienici.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso.

In dette aree sono consentite le destinazioni d'uso *di cui all' Art. 34 delle presenti norme.*

Le aree di tipo RB sono destinate a ristrutturazione edilizia ed urbanistica, attraverso l'applicazione dei seguenti indici e parametri:

- edificazione tramite *Permesso di costruire o DIA/SCIA*;
- indice di edificabilità fondiario 1,00 mc/mq;
- altezza massima 9,50 m;
- rapporto di copertura non superiore a $R_c = 1/2$.

Le aree di tipo RC sono aree che rappresentano, rispetto al restante contesto urbano, aree di completamento, di integrazione o di ricucitura del tessuto edilizio.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc/mq;
- altezza massima degli edifici ml 9,50;
- rapporto di copertura non superiore a $R_c = 1/3$;
- area libera con verde privato *non inferiore al 20%*.

In tali aree è ammessa la costruzione di manufatti a carattere pertinenziale, *anche in volume chiuso agibile, secondo i disposti dell' art. 26 delle presenti Norme di attuazione.*

Dovranno essere comunque rispettate le distanze dai confini di proprietà, stabilite dal Codice Civile, sia per quanto riguarda il fabbricato, che per lo scarico di eventuali fumi e delle acque.

E' ammessa la realizzazione a confine, con autorizzazione scritta del Proprietario confinante, purchè l'altezza massima non sia superiore a quella delle recinzioni esistenti.

Nelle aree RB ed RC sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamenti, ristrutturazioni. Le nuove costruzioni sono ammissibili nei soli lotti *individuati in cartografia di piano* con numerazione progressiva, secondo le prescrizioni del presente articolo.

Nel caso di documentata necessità di adeguamento funzionale ed igienico sanitario, è consentito, anche se in eccedenza rispetto all' indice di edificabilità di zona, un ampliamento "una-tantum" per un massimo di 120 mc. lordi, nel rispetto comunque delle distanze dai confini, dell'altezza massima e del rapporto di copertura. Detta possibilità si intende applicabile solo ove l' utilizzazione pregressa delle aree non consenta ampliamenti nel rispetto dell' indice di utilizzazione applicato alla superficie fondiaria come risultante alla approvazione della Variante parziale n.5 al PRGC.

Per i lotti individuati con le sigle RB6, RC2, RC5, RC6, non utilizzabili autonomamente per le caratteristiche dimensionali e l'osservanza dei parametri edilizi di piano, è ammessa l'utilizzazione della volumetria risultante per completamento degli edifici esistenti nell'ambito delle singole proprietà, per i quali l'ampliamento "una-tantum" è ammesso fino al 30% della volumetria esistente e comunque sarà ammissibile, indipendentemente dal rapporto percentuale indicato, un incremento volumetrico pari a mc. 120 lordi.

A nord del centro abitato, tra gli anni 1970 e '80, è sorto un insediamento esclusivamente residenziale, denominato "Novi 2" (o residenza Bellaria). Attuato non completamente attraverso piano di lottizzazione (ante L.R.56/77) e relativa convenzione urbanistica, risulta in corso di realizzazione un lotto residuale (RC16), di estensione pari a mq. 14.480, con un carico urbanistico pari a mc.12.585 di volumetria, che determina l'insediamento di 104 nuovi abitanti.

E' ammessa pertanto la realizzazione dei volumi già previsti, mediante ricorso al convenzionamento di cui all'art.49, comma 5, della L.R.56/77 e smi, con contestuale completamento delle funzionali opere di urbanizzazione.

Il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a servizio dell'intero complesso "Novi 2", dovrà essere portato a termine secondo le condizioni dettate dalla Convenzione urbanistica tra il Comune di Pasturana e le Società private proprietarie, o loro aventi causa, sottoscritta in data 25-11-1999 e prorogata, con Atto del 2004, fino al settembre 2012.

L'eventuale modifica dell'originaria organizzazione degli immobili, all'interno delle aree RC non edificate del complesso "Novi 2", rispetto ad atti di strumento urbanistico esecutivo e di convenzione approvati, potrà avvenire soltanto a condizione che vengano approvate specifiche varianti allo strumento urbanistico esecutivo ed alla convenzione stessa.

Articolo 38 - Aree residenziali di espansione, RE

Sono le aree residenziali di nuovo insediamento.

In dette aree sono consentite le destinazioni d'uso di cui all' Art. 34 delle presenti norme.

In queste aree la Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale si attua a mezzo di titolo abilitativo di cui al D.P.R. 6.6.2001 n.380 e s.m.i. "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" o attraverso strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, nelle aree da essi delimitate, non sono ammesse nuove costruzioni.

Si applicano i seguenti indici e parametri, come ridefiniti dalla Variante parziale n.4:

- a) indice di densità edilizia territoriale (It): 0,8 mc/mq
- b) indice di densità edilizia fondiaria (If): 1,3 mc/mq nei soli casi attuati attraverso s.u.e.
- c) indice di densità edilizia fondiaria (If): 0,8 mc/mq nei casi attuati con intervento diretto
- d) altezza massima 10,50 ml.
- e) parcheggi privati 1 mq/10 mc.
- f) oneri di urbanizzazione primaria, assolti con la costruzione di opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dal Comune e richiamati dalla convenzione, ovvero col rimborso delle spese sostenute dal Comune, come previsto dall'art. 24 delle presenti norme;
- g) oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio Comunale;
- h) contributo commisurato al costo di costruzione, secondo le indicazioni regionali.

Nelle nuove aree di espansione residenziale soggette a piano esecutivo è consentita, in sede attuativa conseguente l'approvazione dello s.u.e., l'attribuzione ai singoli lotti di quantità edificabili diverse rispetto a quelle indicate per singolo lotto in s.u.e., quindi con trasferimento di volumetria fra lotti, fino al conseguimento di un I.f.= 2 mc/mq. nella generalità dei casi, di un I.f.= 3 mc/mq. per la sola tipologia "a corte" di cui ai comma seguenti, nel rispetto degli altri parametri di intervento; è consentito altresì l'accorpamento e/o differente suddivisione di lotti contigui, in tal caso operando sulla somma di aree e potenzialità edificatorie dei lotti stessi. Dette possibilità sono ammesse senza ricorso a variante allo s.u.e. approvato.

Nelle nuove aree di espansione residenziale soggette a piano esecutivo è prevista una dotazione minima di standards da reperire in loco pari a 10 mq/ab.; i rimanenti 8 mq/ab. possono essere reperiti in altra area adeguata o monetizzati, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

La Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale individua due aree residenziali di espansione, soggette a piano esecutivo, fermo restando che per le altre aree di tipo RE gli aventi titolo possono presentare progetti di piani esecutivi convenzionati, ai sensi dell' art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.

I Piani Esecutivi inerenti le aree RE1 e RE2, *approvati dalla A.C., prevedono:* a) nell' ambito del P.E.C. RE1, anche in osservanza dei disposti di cui all'art. 39, comma1, punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i., un adeguato sistema di raccordo tra l'asse viario previsto a servizio dell' insediamento residenziale e la S.P. n° 156 Novi - Francavilla, al fine di salvaguardare la sicurezza di percorribilità della stessa Strada Provinciale, e nel pieno rispetto di quanto previsto dall'art.28 della L.R. 56/77; b) nell' ambito del P.E.C. RE2, un adeguato sistema di raccordo tra l' asse viario previsto a servizio dell' insediamento residenziale con la via Vecchia di Pozzolo e la via Moro. La progettazione degli innesti sulla strada provinciale e sulle strade comunali citate è pertanto oggetto delle previsioni degli strumenti urbanistici esecutivi cui le aree RE sono sottoposti e parte integrante degli stessi.

Si precisa, in merito alla definizione cartografica delle aree da destinare a standards urbanistici *rappresentata negli elaborati della presente Variante parziale, che nell' ambito dell' attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi* potranno essere proposte modifiche ed integrazioni, quantitative e qualitative, purchè migliorative dell' assetto urbanistico proposto e purchè venga complessivamente reperita, nel complesso delle due aree di espansione, la dotazione di standards di 18 mq/ab., anche in modo non proporzionale fra le due. Dette eventuali modificazioni comportano variante alla convenzione approvata.

In sede di *attuazione* degli strumenti esecutivi, potranno altresì essere proposti limitati adeguamenti di tracciato dell' asse di viabilità a servizio delle aree di espansione, fermo restando quanto prescritto ai comma precedenti.

Nei soli s.u.e. dotati di previsioni planivolumetriche con specifico riferimento a tipologie edilizie analoghe a quelle del tessuto storico, in particolare quelle riconducibili al tipo "a corte", è ammessa la costruzione su confine o a distanza inferiore a 5 mt., a norma di Codice Civile, solo quando il combinato disposto di elaborati grafici e norme di attuazione di s.u.e. renda evidente il rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate ex D.M. 2.4.1968 n. 1444 o ne escluda l' applicabilità.

Per favorire il riuso di tipo e tessuto edilizio tradizionale a corte – e solo quando venga riproposta tale tipologia – è ammessa la costruzione sul filo stradale o a distanza inferiore a 5 mt.: in tale ultimo caso la recinzione proseguirà il filo del fabbricato, residuando porzioni di area privata che, visivamente annesse alla viabilità pubblica, costituiranno la sezione stradale irregolare tipica dei centri storici della zona.

Il ricorso alle specifiche norme di cui al presente comma richiede, in sede di progettazione di s.u.e. e loro varianti, la delimitazione di comparti edificatori da trasformare con specifico riferimento al tipo ed al tessuto edilizio tradizionale, ai sensi dell' art. 39, comma 1, p.to 3 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Ai fini della progettazione degli s.u.e., si richiamano espressamente i disposti di:

- N.d.A. di P.R.G.: art. 4, art. 5, art. 9 e altri utilmente applicabili
- Regolamento Edilizio: in particolare quanto disposto al Tit. IV, agli artt. 46, 47, 51, 52, 57 e altri utilmente applicabili
- L.R. 56/77 e s.m.i.: artt. 43 e 39, art. 45, che dovranno essere scrupolosamente osservati per quanto riguarda, fra l' altro, elaborati e contenuti di piano esecutivo e relative convenzioni
- L.R. 40/98, in merito alla compatibilità ambientale ed indicazioni di P.T.P. (Piano Territoriale Provinciale) in ordine ai "parametri di qualità" per la nuova edificazione, richiamate sinteticamente in Relazione Illustrativa di Variante parziale
- Legge 122/89 e Legislazione e normativa per favorire il superamento delle barriere architettoniche.

Il rispetto dei disposti di cui sopra dovrà essere oggetto di opportuna documentazione e particolari disposizioni normative in sede di progettazione degli s.u.e. e loro varianti.

Articolo 39 - Aree a verde privato, Vp

Sono destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati.

Ammessi gli interventi di conservazione allo stato di fatto di fabbricati e manufatti esistenti.

La realizzazione di nuove aree di sosta veicolare ed autorimesse private, nel rispetto dei disposti di cui alle presenti norme, è ammessa ove sia dimostrata l'impossibilità edilizia e/o funzionale di provvedervi altrimenti nell' ambito della proprietà e in ogni caso non è consentito l'abbattimento di alberi di alto fusto per dare luogo a detti manufatti ed agli eventuali accessi carrabili.

Aree a destinazione agricola, ove pertinenze di lotti residenziali ed in proprietà agli aventi titolo alla data di adozione della Variante parziale n.5, solo se ubicate in continuità ai lotti stessi senza interposizione di strade o percorsi di transito pubblico in genere, possono essere considerate, per una fascia non superiore a ml. 20, quali aree a verde privato, utilizzabili, oltre che per formazione del verde residenziale, anche per la realizzazione di spazi attrezzati per il tempo libero (solarium, piscine, fitness, e similari). In tal caso è concessa ai proprietari la possibilità di uniformarne la recinzione a quella del lotto di appartenenza ed edificare un piccolo fabbricato della dimensione massima di mq. 20 di superficie utile, con eventuale portichetto aperto di superficie massima di mq 10, con funzione specifica di ricovero attrezzature, spogliatoio, locale tecnologico.

L'altezza media del tetto, all'intradosso del solaio di copertura, non dovrà essere superiore a ml 2,50. Tali fabbricati dovranno essere realizzati ad una distanza di ml 5 dai confini di proprietà e tassativamente non a confine, salvo accordo fra proprietari ratificato nelle forme di legge. La quota del pavimento non deve essere superiore a cm 10 dal piano di campagna.

I caratteri compositivi ed i materiali di finitura dovranno essere omogenei a quelli degli edifici di cui costituiscono pertinenza, salvo che questi risultino non conformi alla normativa di zona ed alle linee-guida indicate dalla presente variante all' art. 34, nel qual caso si dovrà fare riferimento alle stesse, oltre che ad indicazioni e prescrizioni di Regolamento edilizio. Ove detti interventi interessino aree sottoposte a strumenti urbanistici esecutivi, è richiesto di provvedere, con specifico Atto unilaterale sottoscritto dagli aventi titolo, alla definizione di caratteri compositivi e materiali di finitura omogenei e paesaggisticamente coerenti con le indicazioni della presente variante, cui ci si dovrà attenere anche in realizzazioni successive.

Detta possibilità si intende applicabile anche ad aree agricole sottoposte a vincolo idrogeologico o paesaggistico dalla Variante Strutturale di PRGC 1999. Nel primo caso subordinatamente al rispetto di contenuti e procedure di cui alla Relazione geologico tecnica come integrata dalla presente Variante parziale; nel caso di vincolo paesaggistico introdotto dal PRGC 1999 (ambito territoriale a nord del centro storico e a sud della parte occidentale dell' abitato), limitatamente agli ambiti "B" perimetrati con la presente Variante parziale, in conformità ai disposti di cui al successivo art. 49 delle presenti Norme, e subordinatamente a prescrizioni della Commissione locale per il paesaggio.

Articolo 40 - Aree per attrezzature sportive e ricreative private, VSp

Aree private occupate o destinate ad strutture di carattere sportivo e ricreativo, con uso sia esclusivamente privato che "collettivo" nel caso esista una specifica convenzione tra il privato proprietario e l'Amministrazione Comunale.

Sono ammessi fabbricati accessori all'uso sportivo (spogliatoi, servizi, etc.) nei limiti massimi degli standard C.O.N.I. per le diverse discipline e - ove convenzionate per uso collettivo - strutture di servizio (ristoro, bar, etc.) finalizzate all' attività ricreativa ed al tempo libero. Queste ultime nei seguenti limiti: area Vsp1 mq. 250 di superficie utile lorda; area Vsp2 mq. 500 di superficie utile lorda.

Eventuale copertura degli impianti sportivi non potrà superare il 50% dell'area.

Gli interventi dovranno essere regolamentati da *Permessi di costruire o DIA*, subordinati ad apposita convenzione.

L'area VSp3 a confine con il Comune di Tassarolo, impegnata da parte di campo da golf (Golf Club Colline del Gavi), è totalmente inedificabile.

CAPO IV Aree commerciali, turistico-ricettive e produttive

Articolo 41 - Aree miste residenziali - commerciali di nuovo impianto, MC

La Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale individua una specifica area per attività mista residenziale-commerciale di nuovo impianto, da attuare attraverso Piano Esecutivo Convenzionato.

La destinazione commerciale non dovrà superare il 40% delle superfici utili nette complessive ed il limite massimo volumetrico residenziale, pari a mc. 6.013 come fissato dalle tabelle parametriche allegate alla Variante al P.R.G.C. e comunque nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$$\begin{aligned} R_c &= 50\% \\ I_t &= 1.2 \text{ mc/mq} \end{aligned}$$

- If = 1.5 mc/mq
- H = 10,50 m
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti ml. 5,00
- distanza minima degli edifici dal ciglio della strada provinciale ml.10,00
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali interni all'area ml. 5,00.

Per la destinazione commerciale si richiamano, in applicazione del D.Lgs 31.3.98, n.114, i disposti di cui alla L.R.12.11.1999, n.28, nonché gli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica..." di cui alla D.C.R. 29.10.1999, n. 563-13414 e smi, nonché i contenuti dell' Art. 27 quinquies delle presenti norme (*Disposizioni in materia di disciplina del commercio*). Il reperimento della dotazione di standards afferente alla destinazione commerciale (dotazione minima: 100% della superficie lorda di pavimento), avverrà all'interno del perimetro del Piano Esecutivo Convenzionato, nel contestuale rispetto delle pertinenti prescrizioni dettate dalla D.C.R. sopra menzionata circa l'esatto dimensionamento degli stessi.

Articolo 42 - Aree per attrezzature turistico-ricettive TS

La Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale ha individuato un' area a carattere turistico-ricettivo (TS1), da assoggettare a Piano di Recupero ai sensi della L.R. 56/77 e smi, artt. 41bis e 43.

L' area in oggetto, individuata a nord del centro abitato, lungo la via Vecchia Pozzolo, è impegnata da fabbricato rurale con annesse abitazioni, in stato di abbandono e pressoché totalmente crollato, detto Cascina Noranda.

La superficie di pertinenza degli edifici esistenti, da assoggettare a Piano di Recupero, già individuata dal PRGC vigente in mq. 3.150 oltre ad aree contigue destinate a standards urbanistici, viene ridefinita con la presente Variante parziale, in accoglimento di osservazione al progetto preliminare della Variante stessa depositata dalla proprietà, come segue:

- superficie territoriale (comprensiva quindi di aree per standards urbanistici): mq. 8.600 circa (da precisare con rilievo topografico in dipendenza della rappresentazione cartografica di piano).

Parametri di intervento:

- standards urbanistici: la dotazione di parcheggi pubblici (P12) e quota di aree verdi per arredo del parcheggio pubblico (AV8) dovranno essere ridefinite ed organizzate in relazione alle destinazioni effettivamente attivate con il PdR e all' organizzazione generale degli impianti edilizi di progetto, ferme restando le indicazioni di PRG relative alla sistemazione della viabilità pubblica perimetrale; la restante quota di standard potrà essere monetizzata;

- superficie fondiaria: da definire in sede di PdR;

- superficie coperta dalle costruzioni: la superficie coperta esistente è pari a mq.500 circa; il PdR può incrementare la superficie coperta, fino ad un rapporto di copertura fondiario non superiore a $R_c=1/3$, nel rispetto delle indicazioni tipologiche di seguito prescritte;

- volumetria: la volumetria esistente risulta pari a mc. 4.010 (valori calcolati in rilievo edilizio dello stato di fatto, depositato dalla Proprietà presso gli U.T. comunali). Non è ammesso aumento della volumetria esistente (fatto salvo incremento volumetrico non superiore al 5% per le necessità di rifunzionalizzazione degli immobili previsto in caso di demolizione e ricostruzione), mentre è ammesso trasferimento delle superfici utili all'interno dell'area soggetta a Piano di Recupero; ulteriore incremento volumetrico del 20% può essere ammesso in funzione dell' uso di tecnologie finalizzate al risparmio energetico, subordinandone l' ammissibilità alla contestuale dimostrazione di riduzione minima del 10 per cento dell' indice di prestazione energetica previsto per edifici di nuova costruzione dal D.Lgs. 19.08.2005 n.192 e smi, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, e ciò salvo più favorevoli disposizioni nazionali o regionali che vengano emanate in attuazione alla conversione in legge del D.L. 13.05.2011 n.70, art.5 comma 9 e seg. (volumetria aggiuntiva quale misura "premiata");

- altezza massima degli edifici: l'altezza massima consentita deve corrispondere a quella attuale, fermo restando quanto disposto all' art.5 delle presenti norme;

- prescrizioni geologico-tecniche: vedi Relazione Geologico-Tecnica di Variante Parziale n.5 – par.5, p.to 5.3 (Scheda3);

- indicazioni tipologiche: il fabbricato, con impianto a corte aperta, presenta una articolazione ad "L", due piani f.t. (corpo principale) ed altezze ai piani di imposta delle coperture pari a circa ml.8,00. Gli accessi carrabili sono lungo la via Vecchia Pozzolo e, a nord, attraverso strada privata. La giacitura del terreno pertinenziale fa riscontrare salti di quota variabili fra i 4 ed i 5 ml. Il perimetro sud dell' area è interessato da vincolo di arretramento (rappresentato cartograficamente) per ampliamento stradale e formazione di innesto sulla via Vecchia Pozzolo.

L' impianto edilizio, la composizione degli alzati, i materiali costruttivi, pur irreversibilmente degradati, documentano i sistemi costruttivi della tradizione locale; conseguentemente il Piano di Recupero dovrà produrne ampia

documentazione e reinterpretare (quanto meno) impianti ed edificazione tradizionale locale, con riferimento alle "linee-guida" di cui all' art. 34 delle presenti norme, pur ammettendosi interventi di "ristrutturazione edilizia con sostituzioni di parti di fabbrica" ovvero interventi di "demolizione e ricostruzione", secondo i disposti di cui all' art. 6 delle presenti Norme.

Lo s.u.e. dovrà prevedere la sistemazione di tutti gli immobili (fabbricati ed aree) annessi all'impianto turistico-ricettivo, nonché la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie (viabilità e parcheggi, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, approvvigionamento idrico ed elettrico, aree verdi, ecc.), a cura e spese dei concessionari.

In merito alle destinazioni d'uso, si precisa quanto segue:

L' area è prioritariamente destinata all'insediamento di strutture per turismo locale e la ricettività in genere, alberghiera ed extralberghiera (fra cui le residenze turistiche), secondo le definizioni ed i requisiti di cui alla vigente legislazione regionale di settore.

Fra le attività di sviluppo turistico-ricettivo si intendono ricomprese quelle inerenti la commercializzazione non solo tipicamente enogastronomica, ma altresì dei prodotti tipici e/o tradizionali dell'artigianato locale; per detti usi si fa riferimento alle disposizioni generali e prescrizioni di cui all'art. 27 quinquies delle presenti Norme.

Sono ammesse strutture per il tempo libero e per il benessere, quali "punti di incontro" (club, pub, ecc.), locali fitness, attrezzature sportive e ricreative anche in spazi chiusi e relative strutture di supporto.

La destinazione residenziale è consentita: a) per abitazioni del titolare e del gestore dell' attività da insediare, con superficie utile lorda non superiore a mq.150 per unità abitativa, b) per usi residenziali propri non connessi ad attività ricettive, nei limiti di mc.1.735 ammessi a compensazione di stralcio di lotti inedificabili di categoria RB ed RC (come specificato all' art.3 delle presenti norme).

In merito alle aree in oggetto, la presente Variante di PRGC, al fine di evitare la irreparabile obsolescenza strutturale ed edilizia dell' ex Cascina Noranda, conviene circa la possibilità di eventuale utilizzazione per usi residenziali di civile abitazione dell'intera volumetria esistente. Detta possibilità diverrà ammissibile, senza che ciò costituisca variante al presente strumento urbanistico, ove ricorra uno dei seguenti casi: a) documentate manifestazioni di non interesse da parte di operatori turistici alla realizzazione della struttura ricettiva prevista dal PRGC e, per ragioni di trasparenza amministrativa, previa presa d' atto da parte del Consiglio Comunale dell' indagine effettuata dalla Proprietà presso gli operatori turistici; b) subordinatamente a trasferimento di volumetria residenziale non utilizzata da aree residenziali di completamento o espansione (tipo RC o RE numerate), con trascrizioni di trasferimento di diritti edificatori nelle forme di legge. In ogni caso, con dimostrazione del rispetto, conseguente al carico urbanistico residenziale aggiuntivo, della dotazione di standards urbanistici.

La presente Variante parziale di PRGC individua quale area per destinazioni turistico ricettive (TS2) l' area edificata ubicata nel centro abitato, all' incrocio fra le vie Dante e Mandirola, pervenuta in proprietà comunale e da utilizzare quale ostello o punto di sosta ("punto tappa") per ciclo-turisti, collegato agli itinerari ciclo-turistici intercomunali della Rete "Piemonte ciclabile" (percorso Novi L. – Monterotondo – Gavi – Francavilla B. – Tassarolo – Pasturana – Novi).

Per detto immobile sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e ristrutturazione edilizia, assentibili con modalità diretta. La superficie fondiaria su cui insiste il fabbricato è pari a mq. 506, di cui mq. 131 circa costituenti l' esistente superficie coperta. Locali di p.t. e porticato: deposito cicli, attrezzature e lavanderia. Locali di primo piano (mq. 95 lordi): attrezzati per sosta e pernottamento di ciclo-turisti (6-8 posti letto).

Articolo 43 - Aree agricole

Definizioni generali.

La presente Variante di Piano Regolatore specifica, nelle parti di territorio extraurbano naturale o antropizzato destinato ad usi prevalentemente agricoli, in riferimento anche ai disposti prescrittivi introdotti dalla pianificazione regionale e provinciale, il regime normativo del PRGC vigente per l' uso dei suoli agricoli, in relazione alle funzioni già in essere o che il P.R.G. intende agevolare ai fini di:

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

La Carta della capacità d'uso dei suoli, adottata dalla Regione Piemonte con D.G.R. 30.11.2010 n.75-1148, individua sul territorio comunale i "Suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie" (Classe 2) ed i "Suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie" (Classe 3).

La Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale individua le seguenti parti del territorio:

- aree agricole - AA
- aree di vincolo a bosco - EE : *individuate da PRGC vigente alla Tav. A2 - Uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali sc. 1:5000 e riconfermate in Variante parziale previa verifica del grado di copertura boschiva*
- aree agricole totalmente inedificabili - AAI.

Le aree di vincolo a bosco (EE), individuate dal PRGC vigente (Variante Strutturale 1999) in Tav. A2 ed indicate solo parzialmente in vigenti tavole di azzonamento e destinazione d'uso dei suoli (Tav. C), sono state oggetto di trasposizione, per l'intero territorio comunale, sulle Tavole B, C1-2-3 costituenti elaborati di variante parziale, previa verifica puntuale – a mezzo ortofoto e sopralluoghi – che ha determinato il riclassamento ad area agricola (tipo AA) di alcune aree non risultanti a copertura boschiva prevalente e pertanto da non riconfermare con specifico vincolo.

Le aree di tipo AAI, generalmente intercluse tra comparti edificatori, sono indicate quali inedificabili per usi agricoli al fine di garantire la coltivazione del fondo ma con tutela a possibile futuro completamento dello sviluppo urbano.

In merito alle aree di tipo EE si fa rimarcare che, ai sensi dell' art.8 comma 5.2 del P.T.R., interventi volti a modificare l'assetto e/o la copertura arborea dei territori di cui al comma 1 dell' art. 142 del D.Lgs. n.42/2004, sono assoggettati alla preventiva autorizzazione della Regione o Enti da questa delegati.

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

-le parti di territorio sottoposte a regime speciale: fasce di rispetto stradale, fasce ed aree di rispetto degli impianti tecnologici, zone di rispetto dei cimiteri

-le zone prevalentemente boscate e le zone umide, con limitazioni o vincoli per la tutela ambientale e paesaggistica

-le parti di territorio sottoposte a limitazioni o vincoli idrogeologici.

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

Aree agricole - AA

1) Nuove edificazioni

In tali aree, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di fasce di rispetto di qualsiasi genere, le concessioni per nuove edificazioni sono rilasciate unicamente a :

-imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati

-soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma dell' art.25 L.R.56/77 e s.m.i

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

Agli aventi titolo sono consentiti interventi di nuova costruzione di:

-abitazioni ad uso agricolo

-fabbricati al servizio dell'attività agricola, quali stalle, magazzini, depositi etc.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole non possono superare i limiti stabiliti dall'art.25 comma 12°, L.R.56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda agricola non debbono superare nel complesso il volume massimo di 1.500 mc; mentre l'altezza è determinata in un massimo di due piani f.t.

Ai sensi dell' art. 14 del P.T.R., in aree caratterizzate da suoli di buona e media fertilità, anche con più limitato valore agronomico, le previsioni di nuove urbanizzazioni di tipo residenziale, terziario e produttivo, è limitata agli interventi di "ricucitura" dei tessuti insediativi e comunque in rigorosa continuità con gli ambiti già edificati.

Ai fini della definizione del volume edificabile ad uso residenziale, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non continui e anche discontinui nei Comuni limitrofi, entro una distanza di Km.20

dal centro aziendale, sempre che la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è pertanto ammesso, per tutti gli appezzamenti componenti l'azienda ma non tra aziende diverse, il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, con obbligo di trascrizione sui Registri della proprietà immobiliare e notifica della stessa ai Comuni interessati, anche ai fini di cui al 19° comma Art.25 L.R. 56/77.

Si richiamano inoltre, in quanto applicabili, i disposti di cui ai commi 10, 11, 15, 16, 18, 20 dell'Art. 25 della L.R. 56/77.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura di mq 50 per ogni abitazione.

I fabbricati a servizio dell'attività agricola non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati; quando possibile l'altezza massima sarà pertanto contenuta in metri 4,00 mentre qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (ricovero di grandi macchine agricole,ecc.) non si potranno comunque superare altezze di mt. 6,00. Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi ma debbono sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade ed alle seguenti prescrizioni:

-stalle di oltre 30 capi, porcilaie e allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzati ad almeno 100mt. dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di 15 metri dagli edifici aziendali ad uso abitativo;

-stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzati ad almeno 50mt. da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenente all'azienda mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a mt 10.

In ogni caso, qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato al servizio dell'azienda agricola, dovrà essere opportunamente valutato in maniera a limitarne il possibile impatto negativo sul paesaggio: in particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo nel quale si vanno a collocare, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Il rilascio della concessione per interventi edificatori sia abitativi che di servizio nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda:

-il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;

-la documentazione delle classi di coltura in atto e/o in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessari solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);

-il vincolo di trasferimento di cubatura;

-le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

L'insieme delle disposizioni di cui sopra si applica anche ai casi di riedificazione conseguenti a demolizione in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati.

La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore di mt.20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione, deve rispettare la distanza dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

Il titolo abilitativo relativo ad abitazioni, attrezzature ed infrastrutture da realizzare in aree agricole, è conseguibile previa verifica della congruità delle opere di urbanizzazione primaria connesse all'insediamento previsto o ove se ne verifichi la necessità subordinatamente ad atto di impegno unilaterale relativo alla attuazione delle stesse a cura e spese del proponente.

2) Interventi su edifici esistenti

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

a) da altra destinazione alla destinazione d'uso agricola e/o agrituristica, limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale;

b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa annesse, ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante,ecc.), *con le limitazioni di cui ai comma seguenti.*

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni che regolamentano il settore. Requisiti di titolarità, modalità di individuazione delle aree e condizioni per il rilascio dei titoli edilizi, sono disciplinati dalla L.R. 23/03/1995 n. 38 "Disciplina dell'agriturismo".

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

-le società cooperative agricole

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

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

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la precedente destinazione sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione, da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura, della attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi, fatti salvi i casi di gratuità di cui all'art. 9 della L.10/77. Nel caso l'edificio, di cui è richiesto il cambio di destinazione, sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.R. 56/77 e s.m.i ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile, assunto al momento del rilascio la concessione.

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

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

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti:

-opere interne;

-manutenzione ordinaria e straordinaria;

-restauro e risanamento conservativo;

-ristrutturazione edilizia, *anche con sostituzione di parti di fabbrica;*

-recupero volumi non residenziali esistenti

-recupero ai fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 6.8.1998, n.21;

-sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di mt. 2,70;

-ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti in precedenza, lo consente e nel caso l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto stradale, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. 50 per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere ammessa solamente nei casi di comprovata impossibilità di utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte degli stessi. Nel caso detti fabbricati esistano sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante secondo la misura di cui sopra.

Si precisa che l' intervento di "ristrutturazione edilizia anche con sostituzione di parti di fabbrica", di cui al precedente comma del presente articolo, consente interventi di demolizione e ricostruzione, secondo le definizioni delle presenti N.d.A., anche con parziale spostamento del volume preesistente entro un ristretto ambito pertinenziale, e ciò al fine di conseguire apprezzabili miglioramenti dell' edificio in termini di mitigazione dei rischi idrogeologici e sismici, nonché al fine di risolvere situazioni di parziale inedificabilità determinate da vincoli territoriali.

Detti interventi di sostituzione edilizia ed eventuale parziale rilocalizzazione dell' edificio sono ammessi alle seguenti condizioni: a) previa verifica della non significativa caratterizzazione tipologica ed architettonica tradizionale del fabbricato (nel qual caso l' intervento non è consentito), ovvero documentazione del grado di irreversibile fatiscenza o di

instabilità strutturale o di altri critici condizionamenti derivanti da vincoli territoriali (sia di natura urbanistica ed ambientale che di natura idrogeologica); b) con riferimento (nella ricostruzione) alle tipologie tradizionali ricorrenti nel contesto territoriale ovvero a specifiche linee evolutive della tradizione, che recuperino le regole base dello sviluppo tipologico "spontaneo" nella rielaborazione anche in chiave contemporanea delle tipologie rurali caratterizzanti l' area di riferimento: è ammessa pertanto anche la trasformazione di impianti e forme semplici in impianti e forme più complesse (in quanto funzionali alle mutate esigenze residenziali e produttive), ma conservando componenti di forte caratterizzazione individuabili nel mantenimento di regole specifiche di orientamento, di andamenti planimetrici ed altimetrici dell' edificato in continuità di rapporti con l' andamento del suolo, di regole planovolumetriche dei corpi di fabbrica (generalmente tipiche delle configurazioni "rettangolarizzate"), di regole di disposizione delle coperture, oltre che dei materiali di riferimento tradizionale o comunque locale.

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

Per edifici di civile abitazione esistenti in zona agricola può essere concesso "una tantum" incremento del volume residenziale esistente, per adeguamento igienico e funzionale, in misura non superiore ai seguenti limiti:

- 30% e comunque col massimo di 100 mc. per unità alloggio, per gli edifici uni-bifamiliari le cui unità presentino una superficie utile non superiore a 100 mq.;
- 20% e comunque col massimo di 100 mc. per unità, per edifici le cui unità presentino una superficie utile non superiore a 180 mq.

Sono comunque consentiti ampliamenti in misura non superiore a 60 mc. per unità immobiliare.

3) Per le aree agricole ricadenti in area a vincolo idrogeologico e le aree boscate EE (*individuate in Tav. A2 - Uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi sc.1:5000*), non sono ammessi, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s. m. i., interventi di trasformazione del suolo che possono alterare l'equilibrio idrogeologico, salvo autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

4) Per superfici agricole coltivate con colture specializzate (frutteti, orti, vigneti, ecc..) non inferiori a mq 2.000 o per fondi coltivati aventi superficie non inferiore a mq. 10.000, è concessa ai proprietari, anche se non agricoltori, la possibilità di edificare un piccolo fabbricato della dimensione di mq 20 con una tettoia aperta su tre lati di superficie massima di mq 10, con funzione specifica di ricovero attrezzi per la conduzione del fondo.

Detti fabbricati dovranno essere realizzate secondo le tipologie locali (cascinotti), a struttura mista (legno-mattoni-pietra) o tinteggiati con i colori tipici della zona, escludendo il colore bianco, essere dotati di tetto inclinato a due o quattro falde, copertura in laterizio tipo coppo, serramenti di dimensioni e foggia tradizionale.

L'altezza media del tetto, all'intradosso del solaio di copertura, non dovrà essere superiore a ml 2,50. Tali fabbricati dovranno essere realizzati ad una distanza di ml 5 dai confini di proprietà e tassativamente non a confine; la quota del pavimento non deve essere superiore a cm 10 dal piano di campagna.

E' ammessa la costruzione di eventuale locale interrato ad uso cantina purchè all'interno della sagoma del fabbricato sovrastante, con accesso dall'interno della costruzione. In tali fabbricati, qualora si ritenga di realizzare un servizio igienico, provvisto di adeguato sistema di smaltimento dei reflui, lo stesso è sempre da ricavare all'interno del fabbricato. Il rilascio del *titolo abilitativo a detti interventi* è subordinato, da parte dei richiedenti, alla produzione di Atto Notarile attestante la coltivazione in essere ed il suo mantenimento per almeno dieci anni. Detto *titolo abilitativo* è da ritenersi oneroso per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione.

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

a) Cambiamento di destinazione d'uso ed ampliamento a fini turistico-ricettivi: intervento ammissibile anche per edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura, al fine di realizzare strutture ricettive ed annessi servizi turistici come anche definiti dall'Art. 2 della L.R. N.35/1984 e dall'Art. 6 della L.217/1983 o altre più recenti.

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

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

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

- *in misura non superiore al 50% del volume edilizio esistente.*

Il rapporto max. di copertura è fissato in 0,30 mq./mq. del fondo direttamente asservito, per edifici principali ed accessori. L'utilizzazione fondiaria non potrà comunque superare i 0,50 mq./mq., in caso di nuova realizzazione di impianti all'aperto e servizi complementari alle attrezzature turistiche.

b) Nelle aree destinate ad attività agricole, con esclusione di quelle individuate con sigle EE ed AAI, nonché di quelle ricadenti in aree sottoposte a vincolo o in fasce di rispetto di cui al Titolo IV delle presenti norme, evitando comunque l'ubicazione in zone esondabili, di frana attiva o in aree nelle quali si rilevano evidenze di dissesti incipienti, possono essere concessi, con le eventuali indicazioni e prescrizioni della Commissione paesaggio in ordine a tipologie edilizie e materiali, interventi finalizzati ad agevolare lo sviluppo turistico ricettivo locale. Hanno titolo alla realizzazione di detti interventi soggetti classificati come imprese turistiche, associazioni sportive, ricreative, anche dilettantistiche, regolarmente costituite e riconosciute dagli organi delle federazioni nazionali di appartenenza o dall' Ente di promozione sportiva del CONI. A detti soggetti è consentita la realizzazione di impianti all' aperto per lo svolgimento delle attività sportive o ricreative compatibili con la destinazione agricola (quali maneggi e piccoli centri equitazione, aree per allenamento cani da caccia, aree attrezzate per fitness all' aperto, ecc.). Per usi strettamente riferibili ai servizi alla persona, al ristoro ed alla gestione, possono essere consentite piccole costruzioni, obbligatoriamente realizzate con strutture lignee, rimovibili in caso di cessazione della attività. Per dette costruzioni sono da osservare rigorosamente i seguenti parametri: utilizzazione fondiaria non superiore a mq.0,05 per mq. di superficie effettivamente destinata alla attività, questa calcolata al netto di sistemazioni a verde ambientale ed aree di parcheggio e sosta veicolare. L' altezza delle costruzioni non potrà superare un piano f.t. Eventuali locali chiusi per ricovero animali, mezzi e materiali di gestione dell' attività, oltre che superfici porticate, non dovranno superare il rapporto di copertura fondiario di 0,1 mq/mq. e dovranno essere realizzati con identiche caratteristiche, così come eventuali altri manufatti quali recinzioni, cancelli, elementi di attrezzatura esterna.

L' ottenimento del titolo abilitativo per detti interventi è subordinato alla documentazione in merito a requisiti di titolarità agli interventi, disponibilità dei terreni e loro sistemazione, oltre che alla presentazione di atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività sportiva / ricreativa, l' obbligo e le condizioni di rimozione dei manufatti alla cessazione dell' attività e le sanzioni relative in caso di inosservanza.

L' atto viene trascritto sui registri delle proprietà immobiliari.

Si precisa che fra le attività di sviluppo turistico-ricettivo si intendono ricomprese quelle inerenti la commercializzazione non solo tipicamente enogastronomica, ma altresì dei prodotti tipici e/o tradizionali dell'artigianato locale; per detti usi si fa riferimento alle disposizioni generali e prescrizioni di cui all'art. 27 quinqies delle presenti Norme.

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

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

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

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

TITOLO QUARTO

Norme particolari

CAPO I Vincoli e fasce di rispetto

Articolo 44 - Fascia di rispetto cimiteriale

Il P.R.G. individua la zona di rispetto del cimitero, la cui estensione radiale è stabilita, ai sensi dell' Art.28 della Legge 1.8.2002 n. 166, in ml. 200 dal perimetro degli impianti cimiteriali esistenti o come risultanti dagli strumenti urbanistici

vigenti, salvo specifiche riduzioni previste dalla legge ed approvate dagli Enti competenti ai sensi del T.U. delle Leggi Sanitarie.

La presente Variante recepisce negli elaborati cartografici la estensione radiale esistente, pari a ml. 150, della zona di rispetto del cimitero del Capoluogo, approvata dal C.C. e trasmessa per parere igienico sanitario al Responsabile U.O. dell' A.S.L. AL.

Ai sensi della citata L.166/2002, per dare esecuzione ad una opera pubblica o all' attuazione di un intervento urbanistico, purchè non vi ostino ragioni igienico sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell' area, autorizzando l' ampliamento di edifici esistenti o la costruzione di nuovi edifici, nonché la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

All' interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all' utilizzo dell' edificio stesso, tra cui l' ampliamento nella percentuale massima del 20 per cento e i cambi di destinazione d' uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell' art. 31 della legge 5.8.1978 n.457, ove conformi alla normativa urbanistica di zona.

Sono altresì consentite, in aree libere, opere non in contrasto con le finalità perseguite dal vincolo, quali servizi e attrezzature cimiteriali, parcheggi pubblici, aree attrezzate per il tempo libero, opere ed impianti di urbanizzazione, ecc. In merito, si precisa che anche la costruzione di locali completamente interrati, in ampliamento ad edifici esistenti in zone di rispetto, resta sottoposta alla percentuale massima del 20% della consistenza preesistente.

Ai fini dell'applicazione del 9° comma dell'art.27 L.R. 56/77, si specifica che le aree comprese nelle zone di rispetto dei cimiteri partecipano alla definizione della cubatura afferente ai fini edificatori agricoli in aree allo scopo destinate.

Articolo 45 - Fasce di rispetto degli impianti tecnologici

La Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale individua la fascia di rispetto per i pozzi degli acquedotti, la cui estensione è stabilita in ml. 200, in conformità ai disposti del D.P.R. n. 236 del 24.05.1988.

Per la protezione delle reti idriche e degli impianti degli acquedotti destinati al consumo potabile, sia pubblici che privati, si applicano le disposizioni di legge nazionali e regionali in materia.

I pozzi di captazione dell' acquedotto comunale sono individuati in cartografia con le sigle PA1 (pozzo esistente a nord-est dell'abitato in località Pregara) e PA2 (pozzo esistente ad ovest del centro abitato, in Loc. Poggio).

Per quanto riguarda la struttura "a fungo" dell' acquedotto, individuata in cartografia con la lettera F, è prevista una fascia di rispetto di m 20.

Nell' ambito del territorio comunale, non sono presenti impianti pubblici di depurazione. I reflui civili sono recapitati ad impianto consortile.

In aree extraurbane del territorio comunale, reflui civili sono smaltiti mediante fosse Imhoff a svuotamento periodico controllato. In conformità con la Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2 lett. b), d) ed e), della L. 10.05.1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" (Allegato 4, p.to 1.2 pag. 20; pubbl. suppl. ord. Alla G.U. n. 48 del 21.02.1977), per impianti di trattamento Imhoff esistenti, devono essere adottati idonei accorgimenti di protezione quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi. Si richiamano inoltre i disposti della L.R. 26.03.1990 n.13 come modificata dalla L.R. 03.07.1996 n.37

Elettrodotti

Ai sensi della L. 22.2.2001 n. 36 (art.4), del D.P.C.M. 8.7.2003 relativo ai limiti di esposizione e valori di attenzione per la protezione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti, del Decreto 29.5.2008 del Ministero dell' Ambiente "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti", entro le fasce da rispettare ai fini della prevenzione dall' inquinamento elettromagnetico non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore.

Per fascia di rispetto degli elettrodotti si intende "lo spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da una induzione magnetica di intensità maggiore o uguale allo obiettivo di qualità (come definito dal DPCM 8.7.2003)".

Per la determinazione delle fasce di rispetto si fa riferimento alla portata in corrente in servizio: superiore a 150 kV o inferiore a 150 kV, per le quali i gestori provvedono a comunicare i dati per il calcolo e l' ampiezza delle fasce di rispetto.

Il P.R.G. non individua tracciati di elettrodotti interessanti il territorio comunale, per i quali in ogni caso si applicano le norme di Legge e di regolamento vigenti. E' pertanto d'obbligo accertare presso gli Enti competenti la tensione delle singole linee, le eventuali prescrizioni a cui attenersi per edificare, nonché la distanza dai conduttori elettrici sia per quanto riguarda fabbricati che manufatti edilizi, previa verifica della loro ammissibilità ai sensi del D.P.C.M. 8.07.2003, sia per i lavori che possono essere svolti in prossimità degli stessi.

Ai sensi del 12° comma dell'Art. 27 della L.R. 56/57, per gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti, possono essere autorizzati aumenti di volume non superiore al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare e dovranno essere autorizzati altresì dall'Ente competente.

Per altri impianti tecnologici, quali oleodotti, gasdotti, ecc., si applicano le specifiche norme di Legge o di regolamento. Tutti gli interventi che a qualsiasi titolo vadano ad interessare suolo e sottosuolo entro una distanza di ml. 5,00 dalle linee, sono subordinati a parere o autorizzazione degli Enti gestori.

Si intendono comunque richiamati i disposti di cui al D.P.R. 24/05/88 n. 236 "Attuazione della Direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano...", come modificato dal D.Lgs. 3.04.2006 n. 152 "Norme in materia ambientale".

Articolo 46 - Fasce di rispetto fluviale

Il P.R.G. individua, nelle tavole alle diverse scale, i corsi d'acqua (torrenti, rii, canali), nonché laghi artificiali e le zone umide di massima importanza.

Sono acque pubbliche : il Rio Riasco ed il Rio Ritorto (o Torto).

Ai sensi dell'Art. 29, 1° comma, L.R. 56/77e smi, lungo le sponde dei corsi d'acqua, laghi anche artificiali e zone umide di maggiore importanza, se non protetti da argini maestri, per una fascia di profondità - dal limite del demanio o, in caso di canali privati non arginati, dal limite della fascia direttamente asservita - pari a ml.100, è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione, eccezion fatta per quanto previsto dallo stesso articolo 29. Per i laghi naturali e artificiali e per le zone umide la profondità di detta fascia è stabilita in ml. 200.

Le norme suddette non si applicano nell'ambito della perimetrazione degli abitati esistenti, ove siano realizzate adeguate opere di protezione.

Ai sensi degli Art. 29, 31 e 27 (3° comma) L.R. 56/77 e s.m.i., nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono ammesse unicamente:

- *utilizzazioni per percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale e delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici a raso (questi senza manufatti edilizi di alcun genere)*
- *attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua*
- *opere di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione ed altri impianti tecnologici per la erogazione di pubblici servizi, su autorizzazione Regionale.*

Per edifici ed aree urbanizzate esistenti ricomprese nelle fasce di rispetto, sono ammessi gli interventi che non aumentino il carico antropico né modificano l'assetto idraulico e/o riducano la capacità di portata degli alvei: fra questi, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportante aumento di superficie e volume, sistemazioni esterne che non interferiscano con l'assetto idraulico. Interventi di ristrutturazione edilizia comportanti ampliamento di superfici o volumi per adeguamento igienico funzionale possono essere assentiti, previa autorizzazione Regionale, limitatamente al caso di sopraelevazione (per quote compatibili con la piena di riferimento); qualora gli interventi richiesti eccedano rispetto all'adeguamento igienico funzionale, potranno essere assentiti con contestuale dismissione della superficie o del volume equivalente potenzialmente allagabile.

Ai sensi del punto 3.10 della Circolare G.R. 15 maggio 1996 n. 7/LAP, resta stabilito che:

- *la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso*
- *le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate*
- *non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari*
- *nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.*

Inoltre, ai sensi dell'Art.96, lett. f), del T.U. delle disposizioni di Legge intorno alle opere idrauliche, approvato con R.D. 25.07.1904 n. 523, a tutti i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché a quelli appartenenti al demanio ancorché non iscritti nei predetti elenchi, si applica la disciplina di cui al citato Art. 96 e seguenti del T.U., comportante fra l'altro obbligo cogente e inderogabile, anche nell'ambito degli abitati esistenti, di osservare le seguenti prescrizioni (non di contenuto urbanistico quali quelle di cui all'Art. 29 L.R. 56/77, ma di contenuto idraulico):

- *distanza minima dal piede degli argini e loro accessori per costruzioni e scavi: non inferiore a ml. 10*
- *distanza per le piantagioni e il movimento del terreno: non inferiore a ml. 4*

Dette disposizioni dell'Art. 96 T.U. restano pertanto inderogabili anche nell'ambito degli abitati esistenti, salvo parere vincolante dell'Autorità idraulica competente sulla base di una approfondita relazione idraulica sul corso d'acqua, che supporti e giustifichi minori distanze, da produrre quale allegato tecnico del Piano Regolatore ai sensi dell'Art. 14, comma 1, p.to 2 della L.R. 56/77, come precisato dalla Circolare P.G.R. 8.10.1998 n. 14/LAP/PET.

Articolo 47 - Fasce di rispetto per laghi artificiali

Lungo le sponde dei laghetti artificiali, come individuati nella tavole della Variante Strutturale al P.R.G.C., è vietata ogni nuova edificazione per una fascia di profondità di 200 ml.

In dette fasce sono unicamente ammesse le utilizzazioni e le opere elencate al precedente art. 46.

Per edifici ed aree urbanizzate esistenti ricomprese nelle fasce di rispetto, sono ammessi gli interventi indicati al precedente art. 46.

Articolo 48 - Aree vincolate dal Ministero dei Beni Culturali e Ambientali e dal D.Lgs. 42/2004.

Sono sottoposte a vincolo del Ministero Beni Culturali ed Ambientali, ai sensi della legge 1.6.1939 n.1089, art.21 (provvedimenti: R.R. n.184 del 5.01.1990; R.R. n.4092 del 12.03.1990; D.M. 11.06.1990), le aree ove sorge la Antica Pieve ora Chiesa di San Martino, risalente al VI-VII secolo d.C., che fu edificio sacro plebano, stazione di sosta per i legati pontifici. Notizie del XIII secolo riguardano il beneficio di terreni arativi ad est e a nord della pieve (oltre la attuale strada provinciale per Novi), ove sorge la cascina detta "dell' Arciprete", già sede medioevale di una abitazione per il clero o di una canonica. Il sito fu verosimilmente parte di un complesso conventuale benedettino, poi abbattuto.

Le aree sottoposte a vincolo sono individuate a catasto al Fg.3 m.68-69-70a-70b: per il m.68 è fatto divieto di erigere qualsiasi costruzione, per i restanti mappali è ammessa realizzazione di fabbricati a servizio dell' agricoltura con limitazioni dimensionali e subordinatamente a parere ed approvazione della competente Soprintendenza.

Sono altresì soggetti ai disposti di tutela, ancorché non compresi negli elenchi di notificazione e non individuati degli elaborati di P.R.G.C, i beni costituenti patrimonio storico, artistico, demo - etno - antropologico, archeologico, archivistico, librario, ecc. definiti dal D.Lgs. 22.01.2004 n. 42. Sono comprese fra le cose immobili sottoposte a tutela le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico e storico, gli affreschi, gli stemmi, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e altri ornamenti di edifici, oltre che i beni immobili e mobili di interesse artistico, storico, archeologico che appartengono a Regioni, Provincie, Comuni, Enti pubblici e Persone giuridiche private senza fine di lucro.

Oggetto di tutela risultano: il Castello dei Marchesi Spinola, ubicato sull' orlo del terrazzamento naturale all' estremità occidentale del nucleo storico, edificato nel XVII secolo, circondato da giardini, boschi e abetaie sottoposte a vincolo dal PRGC quali beni paesaggistici; la Cappella della SS.ma Trinità e la Chiesa parrocchiale di S.Martino, il Pozzo con loggetta in via Garibaldi.

Si significa che il Castello di Pasturana è individuato dal Piano Territoriale Provinciale fra le Architetture e manufatti oggetto di tutela visiva. Le specifiche prescrizioni di tutela visiva indicate dalle norme di attuazione del PTP trovano riscontro nel regime di vincoli già apposti dal PRGC vigente alle aree circoscriventi l'intorno del Castello.

Articolo 49 - Aree soggette a vincolo paesaggistico

Sono sottoposti a tutela quali beni di valore paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (Parte Terza, Art. 142), i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici (R.D. 11.12.1933 n. 1775) e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 ml. ciascuna, salvo che, in tutto o in parte, siano ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici ed inclusi in apposito elenco redatto dalla Regione.

Per il territorio del Comune di Pasturana, i citati elenchi delle acque pubbliche di cui al R.D. 29.09.1919 e T.U. approv. R.D. n. 1775/1933 comprendono:

- *Rio Riasco (Autorizzazione ai fini ambientali di competenza regionale, ex LR 20/89)*
- *Rio Riotorto (Autorizzazione ai fini ambientali subdelegata ai comuni, ex LR 20/89)*

Ai fini della applicazione dei disposti di legge, ove siano presenti argini al corso d'acqua, risulta manifestamente individuabile la fascia tutelata per l'estensione di ml. 150; per la definizione di "sponda", è assunta l'indicazione del T.U. delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche (R.D. 25.07.1904 n. 523), che introduce la notazione di sponda quale elemento di definizione dell'alveo, del quale fanno parte anche "i rami o canali, o diversivi dei fiumi, torrenti, rivi e scolatoi pubblici, ancorché in alcuni tempi dell'anno rimangano asciutti", ricomprendendo quindi nel concetto di alveo tutta la porzione di superficie coperta dalle acque fluenti in regime di "piena ordinaria".

Ai sensi del citato Decreto Legislativo, Art. 142 comma 2, il vincolo di tutela non si applica alle aree che alla data del 06.09.1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B e, limitatamente alle parti ricomprese nei Piani Pluriennali di Attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone diverse da quelle sopra indicate. Chiarimenti esplicativi in merito agli ambiti territoriali non sottoposti a vincolo sono contenuti nella Circolare P.G.R. n. 18/PET del 22.08.1989.

Per il Comune di Pasturana, dette aree corrispondono alle zone urbanistiche individuate con le sigle RS, RA, RB, RC.

Ai beni oggetto di tutela non possono essere introdotte modificazioni "che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione" (Art. 146 D.Lgs. n. 42), salvo preventiva autorizzazione Regionale o dell'ente locale al quale è affidata la relativa competenza.

Non è richiesta l'autorizzazione, ai sensi dell'Art. 149 D.Lgs. n. 42, nei casi ivi indicati.

Nel caso di aperture di strade e di cave, così come in specifici casi indicati all'Art. 152 D.Lgs. n. 42, la Regione ha facoltà di prescrivere distanze, misure e varianti ai progetti al fine di evitare pregiudizio ai beni protetti. Nei casi di richiesta di autorizzazione per attività estrattiva, la documentazione dovrà essere coerente con le disposizioni impartite dal Ministero dell'Ambiente con Circ. Min. n. 9365/VIA/B7 del 18.12.1992 o altre più recenti.

Nei casi di cui agli Art. 13 e 13 bis della L.R. 3.04.1989 n. 20 come integrata dalla L.R. 5.01.1995 n. 3 e dalla L.R. 30.04.1996 n. 23, l'autorizzazione ai fini ambientali è subdelegata al Comune.

Si richiamano altresì, per quanto non superati da successivi provvedimenti normativi, i contenuti esplicativi delle Circolari P.G.R. n. 18/PET del 22.08.1989, n. 1/PET del 4.01.1995 e n. 8/EDE del 15.05.1996, contenenti chiarificazioni interpretative sull'applicazione della L.R. n. 20/89, in particolare per quanto concerne tipologie di intervento non soggette ad autorizzazione.

Si ricorda che il D.P.R. 9.07.2010 n.139 ha introdotto Regolamento per procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, puntualmente indicati in Allegato al regolamento stesso.

La Variante Strutturale di PRGC approvata in data 22.01.2001 ha individuato quali aree sottoposte a vincolo paesaggistico l'ambito agricolo ubicato a nord / nord-ovest del Castello, intercluso fra il centro storico e l'espansione ovest dell'abitato. La presente variante parziale riconferma detta individuazione, introducendo una più attenta definizione di valore paesaggistico ed ambientale di parti di territorio comprese in detto contesto, posto anche a diretto contatto con l'abitato.

All'interno delle aree sottoposte a tutela, vengono individuati due ambiti, ai quali sono associate disposizioni di tutela aventi differente efficacia:

-ambito "A": aree boscate, connotate dalla presenza di bosco con grado di copertura prevalentemente denso (superiore al 50%), per le quali obiettivi di piano sono confermati nella tutela dell'assetto vegetazionale, promuovendo interventi di valorizzazione e di fruizione non solo paesaggistica, ma altresì culturale e turistica;

-ambito "B": aree di relazione tra il sistema insediativo consolidato e l'ambito boscato, costituenti margini della configurazione urbana e come tali già utilizzate quali pertinenze degli edifici esistenti, quali verde privato, orti e frutteti, sistemazioni e manufatti di servizio alla residenza, in parte recintate nell'ambito delle proprietà. Riconoscendone un più limitato valore paesaggistico, anche per la minore integrità ed omogeneità, sono suscettibili di utilizzazioni pertinenziali private che non creino pregiudizio alla salvaguardia ed alla fruizione anche visiva delle parti a tutela assoluta (ambito "A"). Si assimilano pertanto alle aree a verde privato di cui all'art. 39 delle presenti Norme di attuazione; gli usi pertinenziali ammessi dovranno comunque tendere al miglioramento complessivo della qualità ambientale dei siti, e potranno essere attuati subordinatamente a eventuali prescrizioni della Commissione locale per il paesaggio.

Per le altre parti del territorio ricomprese nelle fasce e zone sottoposte al vincolo, in particolare ove utilizzate per colture prative e boschive, ovvero mantenute incolte, le presenti Norme stabiliscono indirizzi volti alla conservazione e tutela dell'ambiente e agli usi compatibili per il tempo libero e la fruizione dell'habitat ecologico in particolare per scopi di carattere culturale e naturalistico. Gli indirizzi di intervento per le aree di ambito fluviale, dovranno tendere:

- al mantenimento delle principali caratteristiche delle colture agricole produttive esistenti o alla sostituzione con coltivazioni legnose, floricole, dei piccoli frutti di bosco o simili;
- alla conservazione dell'habitat ecologico e al potenziamento della vegetazione ripariale;
- al mantenimento e ripristino della trama viaria agricola esistente;
- alla formazione di luoghi di sosta e di aree attrezzate, con opere semplici di arredo ed eventuali piccole costruzioni in pietra e legno per il ristoro ed i servizi.

In relazione alle esigenze di tutela dell'ambiente, per le parti del territorio rurale ricomprese nelle fasce e zone sottoposte a vincolo, sono esclusi interventi di nuova edificazione, salvo che per aziende agricole interamente comprese in dette aree, da autorizzare di volta in volta nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite per le aree di tipo AA oltre che di quanto al presente articolo. Ammessi, con obbligo di adeguamento tipologico alle caratteristiche preesistenti o originarie, interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione di edifici per residenze rurali e a servizio dell'agricoltura, secondo la normativa propria del territorio rurale di cui al precedente Art. 43, con esclusione delle attrezzature non strettamente indispensabili per la conduzione dei fondi compresi in zona di salvaguardia ambientale.

Interventi edilizi e modifiche d'uso del suolo di diversa natura sono consentiti unicamente per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, per opere di sistemazione del terreno ai fini idrogeologici.

Aree di rilevanza paesaggistica.

Il territorio del Comune di Pasturana è inserito – secondo le definizioni di Piano Territoriale della Provincia di Alessandria approvato D.C.R. 19.02.2002 e s.m.i. (PTP) – in Ambito n.12 “La Val Lemme”, riconosciuto come area turistica di interesse provinciale. La valorizzazione turistica del territorio è obiettivo del PTP, che la pianificazione locale fa proprio attraverso particolare attenzione alle specificità indicate dal PTP stesso: le Vie del Sacro, l' Itinerario delle battaglie napoleoniche (battaglia di Novi Ligure), i percorsi naturalistici e ciclabili.

L' altopiano che dalle colline di Monterotondo sopra Serravalle Scivia digrada verso Novi, Pasturana e Basaluzzo, fu teatro della battaglia di Novi (15 agosto 1799), durante la Guerra napoleonica contro la Seconda Coalizione austro russa. Divisioni napoleoniche di artiglieria erano attestate fra Pasturana e le pendici dell' altopiano verso Novi, dominando tutta la pianura compresa tra l'Orba e la Scivia (Plan de la Bataille de Novi).

Detta parte del territorio comunale, che si estende lungo la strada provinciale, dal confine del comune di Novi al perimetro del centro abitato di Pasturana, è interessata da indicazioni del Piano Territoriale Provinciale:

- Elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio (ECC), identificati quali siti che per localizzazione, presenza, tipologia, particolare morfologia e connotazione storica costituiscono fattori di identità del paesaggio e come tali meritevoli di tutela. Come tali sono indicate le aree circoscriventi l' Antica Pieve di San Martino, soggette ai vincoli e limitazioni d'uso di cui al precedente art.48;
- Ingressi urbani (IU), identificati lungo il tratto della strada provinciale che dal comune di Novi recapita al centro abitato di Pasturana. Definiti quali luoghi deputati a svolgere la funzione di “porta” della città, tutelando o restituendo identità e riconoscibilità alla città, per i quali la pianificazione locale promuove riqualificazione affrontando in particolare gli aspetti riguardanti il rapporto tra lo spazio pubblico e privato, tra tessuto edificato ed area non urbanizzata, favorendo interventi volti alla eliminazione di elementi incongrui e alla ricollocazione di attività non compatibili con i caratteri identificativi dei luoghi.

Le aree in oggetto inoltre sono poste in continuità con le parti collinari del Comune di Novi Ligure, queste assoggettate a vincoli di salvaguardia ambientale.

Il PTP individua inoltre, nell' area di altopiano ad ovest del Castello, un ampio ambito qualificato fra gli Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio (ENC).

Due ambiti territoriali in sponda sinistra del rio Riasco, in fregio al confine comunale, sono individuati quali parti del paesaggio collinare della Val Lemme, in quanto aree colturali di forte dominanza paesistica.

Dette aree di rilevanza paesaggistica sono state rappresentate in cartografia di piano.

Si richiamano per le stesse, ove non sottoposte a vincoli di tutela dal PRGC vigente, indirizzi generali e raccomandazioni di attenzione da porre a base della progettazione di interventi di trasformazione dei suoli e degli insediamenti esistenti ivi ricompresi, al fine di poter mitigare eventuali criticità che in sede attuativa del piano possano discostarsi o contrastare con le previsioni di PTP, fermo restando che i disposti prescrittivi indicati dalle norme di PTP, da recepire e sviluppare

nella pianificazione locale anche con definizioni cartografiche di dettaglio, potranno essere introdotti solo in sede di Varianti Strutturali, potendo incidere sulla struttura generale dei vincoli di piano regolatore vigente.

Per detti ambiti territoriali, pertanto:

- interventi e modificazioni d'uso agricolo devono tendere al recupero delle aree degradate, evitando usi impropri (fra i quali la modificazione della morfologia dei suoli e della vegetazione autoctona), al ripristino dei reticoli idrografici (anche in relazione all'assetto idrogeologico del territorio), alla salvaguardia e valorizzazione dei margini e dei filari alberati e delle aree a prato e arative che costituiscono l'ambito paesistico di riferimento
- interventi edilizi ed infrastrutturali, ove ammessi dalle norme di piano regolatore, devono essere tali da salvaguardare, dalle principali percorrenze stradali e punti panoramici, le visuali verso i siti oggetto di attenzione paesaggistica; pertanto le trasformazioni ammesse dalle norme di zona devono rispettare il corretto inserimento nell'intorno cartograficamente definito, modulando opportunamente le scelte progettuali;
- gli interventi infrastrutturali dovranno evitare tagli sui versanti, abbattimento della vegetazione esistente, sistemazioni delle scarpate con estesi manufatti in conglomerati cementizi a vista (ricorrendo per quanto possibile a tecniche di ingegneria naturalistica), limitando altresì gli interventi relativi a infrastrutture aeree.

Articolo 50 - Vincolo naturalistico ed ambientale

E' assoggettato a vincolo naturalistico il platano sorto all'ingresso est dell'abitato, in corrispondenza dell'incrocio tra via Roma e via IV Novembre. Il PRGC vigente prevede una fascia di rispetto di mt. 5,00 totalmente inedificabile. Nel caso di eventuale spostamento per motivi tecnici della cabina Enel posta in adiacenza si fa divieto di una sua rilocalizzazione in sito. Insistendo il platano all'intersezione di due strade, a parziale protezione del fusto e delle radici, dovrà essere prevista nella piazzetta, fuori dalla sede stradale, una pavimentazione in autobloccanti cavi al fine di permettere l'aerazione del terreno. E' fatto divieto di escavazioni.

Si richiamano inoltre i contenuti della L.R. n. 50 del 3.04.1995 "Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali, di alto pregio naturalistico e storico, del Piemonte".

E' assoggettata a vincolo ambientale, per una fascia di mt. 5,00 per parte, l'area su cui insiste il cd. "Canalone" in pietra, manufatto storicamente utilizzato per trasporto delle acque del rio Riasco ad antico mulino (attuale Cascina Osteria).

Al fine di preservare l'integrità del manufatto (denominato "Canalone"), che attraversa il rio Torto, lo stesso è sottoposto a vincolo, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i: la presenza del vincolo impone che l'unico intervento consentito, oltre naturalmente alle manutenzioni ordinarie e straordinarie, sia costituito dal restauro e risanamento conservativo e che la sua presenza sia opportunamente considerata nella progettazione esecutiva della prevista circoscrizione.

CAPO II Tipi e vincoli di intervento

Articolo 51 - Prescrizioni particolari per gli interventi ammessi nel Centro Storico del nucleo urbano

Ogni intervento edilizio nel Centro Storico – cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ricostruzione, ecc. - è normato e/o vincolato dalle prescrizioni contenute nella tavola della Variante Strutturale di Piano indicata come Tav."D".

Gli interventi edilizi ammessi nel Centro Storico, nonché gli interventi ammessi per gli edifici di interesse storico architettonico ed architettonico-ambientale comunque localizzati, devono essere condotti utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale; soltanto per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture degli edifici potranno essere usati materiali e tecniche moderne, purché non alterino la natura e l'aspetto esteriore dell'edificio.

Per altri tipi di intervento non riconducibili a quelli strutturali le tecniche ed i materiali dovranno essere omogenei con quelli del contesto ambientale.

Gli intonaci saranno di tipo civile frattazzato fine, le zoccolature del tipo tradizionale; sono vietati rivestimenti e zoccolature con lastre di pietra di piccole pezzature a più corsi e quelli in materiali ceramici o clincher.

I serramenti saranno in legno o con finitura esterna ad imitazione legno o con colori tradizionali preesistenti.

Le aperture dei nuovi edifici avranno stipiti ed architravi semplicemente intonacati, eccezionalmente le porte potranno avere stipiti in pietra, ma realizzati a filo dell'intonaco esterno.

I canali di gronda e i pluviali potranno essere realizzati in rame oppure in p.v.c. o lamiera verniciata di colore scuro e dovranno avere sezione semicircolare o circolare.

La copertura sarà di norma ad una o a due falde con manto di protezione in laterizio (preferibilmente coppi o materiale simile). I materiali di finitura degli interni e degli esterni dovranno essere coerenti con quelli individuati nel contesto ambientale.

Più dettagliate prescrizioni potranno essere oggetto di adeguamento del Regolamento Edilizio vigente: nel qual caso ci si dovrà riferire a quanto ivi disposto.

E' fatto comunque espresso divieto:

-di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi);
-di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
-di sostituire le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate.

Negli edifici a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione con opere murarie nel volume chiuso dell'edificio.

L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di portici rurali, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali.

Il Piano Regolatore Generale Comunale richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali tratti di mura, rampe, scalinate, elementi decorativi, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

Le nuove costruzioni dovranno tener conto delle tipologie esistenti e ripetere nei particolari costruttivi e decorativi, le forme dell'architettura tradizionale locale.

In nessun caso potranno essere realizzati corpi a sbalzo verso spazi pubblici; verso spazi privati sono consentiti con oggetto < 1,50 ml.

Articolo 52 - Dotazione di servizi igienici: riuso ed ampliamento di edifici

In tutte le aree del territorio comunale, indipendentemente dalle norme di zona, al fine di migliorare la qualità degli edifici, potranno sempre essere realizzati i servizi igienici mancanti nella misura di un servizio completo di bagno o doccia per fabbricato esclusi i box auto.

Tale realizzazione, potrà avvenire anche attraverso un modesto ampliamento dell'edificio esistente non superiore a mq 8,00 di Superficie Utile Lorda .

Detta possibilità di ampliamento è consentita una sola volta.

Articolo 53 - Ampliamento di edifici esistenti.

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

-la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni secondo quanto previsto dall'art. 5 delle presenti norme a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;

-nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari.

Nel caso in cui in aree di pertinenza di edifici esistenti la recinzione lungo strada venga demolita ed arretrata di almeno ml. 5,00, dando la possibilità al Comune di creazione di parcheggi lungo strada, è ammesso un ulteriore aumento di 20 mq di Superficie Utile Lorda per unità abitativa. Tale aumento è subordinato alla stipula di un atto notorio di cessione gratuita da parte dei singoli proprietari di tali aree al Comune di Pasturana.

Sottotetti: si richiamano le disposizioni della L.R. 6/8/1998 n. 21 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti" ed i contenuti esplicativi della Circolare P.G.R. 25/1/1999 n. 1/PET, applicabili ai sottotetti esistenti e legittimamente realizzati alla data del 12/8/1998, il cui recupero è assentito in deroga alla normativa prevista dal P.R.G., fatte salve le disposizioni di legge vigenti ed in particolare di Codice Civile.

Verande: è ammesso il tamponamento, con sistemi di chiusura aventi le caratteristiche di serramento, di logge e terrazze anche scoperte purché legittime o condonate, come risultanti alla data di adozione della presente Variante di P.R.G. Nel caso di manufatti più propriamente qualificabili come balconi, l'intervento è ammesso sui fronti interni o comunque non prospettanti sulla viabilità pubblica. Dette possibilità si intendono applicabili anche all'interno delle aree di tipo RS (centri storici) se compatibili con la disciplina specifica di zona.

L'autorizzazione per detti interventi è subordinata alle seguenti condizioni:

a) *Ove per la realizzazione delle verande occorra la copertura di logge, terrazze e balconi scoperti, la stessa dovrà essere realizzata con tecniche costruttive e materiali uniformi alla copertura dell'intero fabbricato. In ogni caso gli*

interventi per la formazione delle verande dovranno essere del tutto armonizzati con l'immagine del fabbricato e non presentare caratteri di precarietà

b) In caso di edifici condominiali o plurifamiliari, è richiesto un progetto unitario riguardante l'intero edificio, sottoscritto da tutti gli aventi titolo con annessa dichiarazione di impegno ad eseguire la soluzione architettonica prevista anche in tempi successivi

c) La maggior superficie utile determinata con la formazione di verande non può essere utilizzata per locali igienici, spazi di cottura o similari, installazione di apparecchiature tecnologiche.

La superficie utile lorda risultante dalla formazione di verande, come disciplinata dal presente articolo di norme, non rientra convenzionalmente nel calcolo di volumetria a fini urbanistici.

Interventi di ampliamento in deroga, di cui all' art. 3 della L.R. 14.07.2009 n.20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia ed urbanistica", ed Interventi di demolizione e ricostruzione in deroga, di cui al successivo art. 4 della citata L.R. (modificata da L.R. n.30/2009 e da L.R. n.1/2011): in merito, in applicazione dell' art.6 della stessa legge, il Comune di Pasturana, con D.C.C. n. 23 del 26.09.2009, confermata con successiva D.C.C. n.11 del 18.05.2011 in applicazione della L.R. n.1/2011, ha motivatamente deliberato l' esclusione di detti interventi per tutti gli edifici compresi in aree delimitate dal PRGC vigente quali zone RS (Aree di insediamento storico) e per tutti gli edifici residenziali compresi in zone RA (Aree residenziali da ristrutturare a capacità insediativa esaurita). E' altresì dichiarato non derogabile per la realizzazione degli interventi di cui ai citati artt. 3 e 4 della L.R. il parametro dell' altezza massima consentita dalle Norme di Attuazione del PRGC nelle aree del territorio comunale.

Articolo 54 - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto. Detti interventi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazioni ed ai tipi di intervento.

Articolo 55 - Edifici ricadenti in lotti interessati ad ampliamento stradale

Nel caso di fabbricati interessati alla cessione di aree per l'allargamento stradale si concede, senza indennizzo alcuno, il trasferimento della cubatura esistente, conteggiata sulla superficie dell'intero lotto, all'interno del medesimo lotto ridotto dell'area per l'ampliamento.

Articolo 56 - Autorimesse private

La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme e la comprovata impossibilità di recuperare edifici o porzioni di edifici esistenti, è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

-Fuori terra, per un'altezza di gronda delle costruzioni non superiore a ml. 2,50, in misura non superiore a mq. 30,00 netti per ogni unità alloggio dell'edificio residenziale o in base alle necessità documentate; per edifici ad altra destinazione, fino ad un massimo di mq. 50, con altezza di ml. 3,00.

Nel vecchio nucleo, nelle zone RA e in lotti edificati prima del Piano di Fabbricazione delle zone RB - RC, è ammessa la costruzione a confine senza accordo tra i vicini. In tal caso la percentuale di occupazione del perimetro di confine, non potrà eccedere il 40% del lato interessato dalla costruzione dell'autorimessa e si dovrà, inoltre privilegiare l'addossamento ad eventuali preesistenze.

In tutte le altre situazioni è ammessa la costruzione a confine, ma dovrà esservi l'accordo scritto tra i proprietari confinanti.

Gli eventuali nuovi accessi carrai sono consentiti sulla via pubblica, solo in caso di comprovata impossibilità di utilizzare accessi carrai già esistenti e comunque l'apertura dovrà essere necessariamente automatizzata.

-Interrate totalmente o parzialmente, in misura non superiore a mq 30,00 netti, con l'esclusione degli spazi di manovra congrui per ogni unità alloggio dell'edificio principale.

L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, con letto di humus naturale e non inferiore a cm 30 direttamente e agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali, dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

Nelle nuove aree di espansione RE gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere arretrati di almeno m 5 dai cigli stradali, ed essere preceduti da un tratto di pari lunghezza, in piano o con pendenza massima pari al 5%.

Dovranno essere rispettati i disposti di cui alla Legge 24.3.1989 n 122 (legge "Tognoli").

TITOLO QUINTO Norme transitorie e finali

Articolo 57 - Conseguimento dei titoli abilitativi agli interventi edilizi
[comma stralciati] Adempimenti amministrativi e tecnici disciplinati dal Regolamento Edilizio Comunale, Titolo II.

Elaborati ed atti per conseguimento di titoli abilitativi edilizi

Ad integrazione ed aggiornamento dei contenuti di Regolamento Edilizio Comunale, specificatamente di cui all' Art.7, comma 4 (Progetto municipale), si introducono le seguenti indicazioni, conseguenti ai disposti del D.P.R. 06.06.2001 n.380 e s.m.i. e a più recente normativa nazionale e regionale.

La richiesta di Permesso di costruire (e la Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, di cui all' Art. 12 delle presenti norme) sono composte dei seguenti atti:

- domanda/Denuncia indirizzata al Responsabile del Servizio Urbanistica*
- documento comprovante la proprietà o altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;*
- progetto municipale e relazione tecnica;*
- autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità.*

Nei casi subordinati a Denuncia di Inizio Attività o SCIA, ai sensi dell'art. 23 D.P.R. 06.06.2001 n.380 e s.m.i., la relazione tecnica, a firma di progettista abilitato, costituisce asseverazione di conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e di non contrasto con quelli adottati ed ai Regolamenti Edilizi vigenti, nonché di rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Si richiamano, in merito, i disposti di cui all'art. 29, comma 3 del citato D.P.R. 380/2001.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, gli atti di cui sopra devono essere integrati con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto depositato e di un apposito capitolato concordato con gli uffici tecnici comunali, approvati dagli organi comunali competenti.

Il progetto municipale è formato dai seguenti elaborati:

- a) estratto della mappa catastale (estratto autentico o copia conforme);*
- b) estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;*
- c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di 1:500, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:100 o altra più di dettaglio per la corretta interpretazione degli elementi costruttivi e decorativi), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei materiali, delle finiture, dei colori in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica;*
- d) specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;*
- e) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;*

- f) *simulazione fotografica (o rendering) dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;*
- g) *planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);*
- h) *piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:*
 - 1) *le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;*
 - 2) *le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;*
 - 3) *i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;*
 - 4) *i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;*
 - 5) *nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;*
- i) *relazione tecnica, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici e le caratteristiche generali e tecniche dell'intervento.*

Per quanto concerne interventi in aree ed edifici di interesse architettonico, storico ed ambientale, sottoposti a disciplina specifica dalle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale, nonché in zone assoggettate ai vincoli di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, ai vincoli storico artistici, paesistici ed ambientali indicati dal Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) approvato con D.C.R. n. 223-5714 del 19.02.2002 e s.m.i., la relazione tecnica di cui alla lett. i) e la relazione ambientale (predisposta ai sensi delle vigenti leggi ove ricorra il caso) dovranno contenere esaustiva documentazione e valutazione (anche grafica e fotografica) in ordine ad elementi ambientali, naturali e costruiti, a riferimenti storici, ove ricorra il caso, ai caratteri di definizione tipologico-strutturale dell'organismo edilizio e dei componenti architettonici, nonché esplicitazione dei criteri e delle linee di valutazione che hanno orientato la scelta progettuale e l'impiego di tecniche e materiali, con specifico riferimento –oltre che a quanto prescritto dai citati disposti legislativi e di pianificazione territoriale sovraordinata– agli indirizzi di intervento, alle disposizioni in ordine ad elementi edilizi e materiali ammessi, secondo le specifiche norme (di zona e generali) di attuazione dello strumento urbanistico generale.

Il progetto municipale, nei casi di Denuncia di Inizio Attività o SCIA, è formato dagli atti sopra indicati, con le seguenti precisazioni: le rappresentazioni dello stato di fatto ed i rilievi dell'esistente (lett. c), la specificazione delle opere di urbanizzazione primaria (lett. d), le indicazioni specifiche della planimetria di progetto (lett. g) e degli elaborati di cui alla lett. h, potranno variare rispetto a quanto ivi puntualmente richiesto, in relazione al tipo ed alla entità dell'intervento previsto, fermo restando che gli elaborati progettuali che accompagnano la relazione tecnica devono inequivocabilmente consentire la piena comprensione del progetto nelle sue caratteristiche generali e tecniche, la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché illustrare, se del caso, il calcolo dei volumi e delle superfici.

Il progetto municipale deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di: igiene e sanità, sicurezza (in particolare quanto previsto dalla L. 05.03.1990 n. 46 e regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 06.12.1991 n. 447), rispetto delle disposizioni di legge per l'eliminazione delle barriere architettoniche, risparmio energetico, rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n. 45/1989 e delle disposizioni per interventi in zona sismica.

La Denuncia di Inizio Attività o la SCIA è presentata, a cura del richiedente, in duplice copia al protocollo del Comune, nei casi di interventi subordinati alla stessa secondo i disposti dell'art. 22 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., unitamente al parere favorevole dell'Ente di tutela di eventuali vincoli cui sia sottoposto l'immobile oggetto di intervento se non competente direttamente all'Amministrazione comunale, ovvero unitamente all'istanza ed alla documentazione tecnica necessaria per l'ottenimento dell'atto di assenso della stessa Amministrazione comunale se la tutela del vincolo è ad essa competente, anche in via di delega. Dalla data di protocollo comunale decorrono i termini previsti all'art. 23, comma 1 del

D.P.R. 380/2001 per l'effettivo inizio dei lavori, salvo il caso di sussistenza di vincoli cui sia sottoposto l'immobile oggetto di intervento e la cui procedura di assenso non abbia già avuto esito favorevole: in tal caso i termini di cui sopra decorrono dal rilascio del relativo atto di assenso.

Il rilascio del Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di Legge, secondo le modalità di cui all'Art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.; i casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione sono indicati all'Art. 17 dello stesso D.P.R. n. 380.

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

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

Il rilascio di Permesso di Costruire o il deposito di Denuncia di Inizio Attività o SCIA è subordinato in ogni caso alla presentazione delle documentazioni tecniche - o delle dichiarazioni sostitutive, nei casi ammessi - attestanti l'osservanza delle vigenti Leggi nazionali, in particolare per quanto concerne la disciplina delle opere di fondazione, di quelle strutturali in muratura, in conglomerato cementizio ed a struttura metallica, le disposizioni inerenti il consumo energetico e gli impianti tecnologici, nonché le prescrizioni ai fini del superamento delle barriere architettoniche.

Ai fini del rilascio dei Permessi di costruire (o conseguimento di altro titolo abilitativo) relativi all' insediamento delle attività commerciali al dettaglio definite medie strutture di vendita, ai sensi della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 come modificata da D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, nell' istanza devono essere precisate:

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

Articolo 58 - Requisiti di agibilità

Si richiamano i disposti del D.P.R. 6.06.2001 n.380 e smi "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", Titolo III – Agibilità degli edifici (Art. 24, 25, 26) ed i disposti di Regolamento Edilizio.

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

Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima netta tra soffitto e pavimento pari alla preesistente.

Per quanto riguarda i sottotetti, essi si intendono "agibili" quando possiedono uno o più dei requisiti tecnico-funzionali di seguito elencati:

a) pendenza della falda maggiore del 40 % con origine dal punto di imposta sul muro di banchina avente un'altezza superiore a m. 0,50 ed un'altezza media maggiore o uguale a m. 2,40; quest'ultima viene convenzionalmente ricavata dividendo il volume del sottotetto (al netto degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile netta;

- b) superficie per aeroilluminazione, data da eventuali lucernai, abbaini e tamponamenti in vetro-cemento, superiore a 1/30 della superficie di calpestio;
- c) altezza netta degli eventuali abbaini, misurata dall'estradosso del solaio di calpestio al punto più alto dell'abbaino, maggiore / uguale a m. 2,40;
- d) presenza di tramezzature, siano esse fisse o mobili, atte alla suddivisione interna in più locali.

Articolo 59 - Deroghe

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

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme urbanistiche ed edilizie, previste dall'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n° 1357, ai sensi dell'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n° 765: "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150".

Articolo 60 - Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

Dal 1 gennaio 2010 i comuni sono obbligati a prevedere, nei Regolamenti Edilizi, l'installazione di impianti di energia rinnovabile quale condizione per il rilascio del permesso di costruire per gli edifici di nuova realizzazione, al fine di garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq. la produzione energetica minima è di 5 kW.

Criteri per l'installazione degli impianti solari termici e fotovoltaici in territorio comunale: si rinvia ad adeguamento del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Articolo 61 - Regolamento Edilizio Comunale.

Le presenti Norme di Attuazione di P.R.G. sono integrate dalle definizioni generali e particolari del nuovo Regolamento Edilizio Comunale, formato in adeguamento ai disposti della L.R. 08.07.1999 n.19 in conformità al Regolamento tipo approvato dalla Regione Piemonte.

Si precisa che in caso di controversa interpretazione di definizioni di parametri ed indici edilizi ed urbanistici, nonché delle norme di inserimento ambientale e requisiti delle costruzioni, si riterranno prevalenti quelle contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Articolo 62 - Norme di tutela ambientale .

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica nonché gli interventi a destinazione produttiva, anche agricola, ammessi dalle Norme di attuazione nelle aree del territorio comunale, sia di nuovo impianto che sull'esistente, con la sola eccezione della manutenzione ordinaria, sono subordinati a verifiche e misure di tutela contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e derivanti da materiali solidi o liquidi di rifiuto, per le quali dovranno essere rispettate le disposizioni delle vigenti leggi e norme generali e di settore, oltre che di Piano di zonizzazione acustica e di Regolamento Edilizio Comunale.

Per gli stessi scopi di tutela dell'ambiente naturale e costruito, per interventi non riferibili ad opere di manutenzione ordinaria, è fatto obbligo di prevedere, in sede di richiesta dell'intervento, adeguate opere di finitura esterna dei fabbricati, specie se a destinazione produttiva o accessoria agli usi residenziali, in particolare ove sia previsto l'uso di componenti strutturali a vista.

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

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

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

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

Il PTA disciplina inoltre:

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

A dette disposizioni si deve fare riferimento in sede attuativa.

In applicazione dell'Art.62 D.P.R. 616/1977, della L.R. 22/11/78 n. 69 e s.m.i., della L.R. 26.04.2000 n. 44 art. 30 e seguenti, è soggetta ad Autorizzazione l'ammissibilità in aree destinate ad attività agricole di individuazione di siti per attività estrattive (coltivazione di cave e torbiere) ed accumuli a cielo aperto dei materiali di scavo, subordinatamente alle verifiche geologico - tecniche ed al rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore, fatti salvi i casi esplicitamente previsti all'Art. 1 della citata L.R. 69/78.

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

Salvo quanto previsto agli Artt. 11, 13 e 17 della L.R. citata, l'esercizio delle funzioni autorizzative di vigilanza e di revoca è delegato ai Comuni i quali provvedono con deliberazioni Consiliari, avvalendosi per l'istruttoria delle Provincie ed in specifici casi della Regione, attraverso Conferenze di Servizi di cui alla L.R. 44/2000.

Il rilascio di autorizzazioni per lo smaltimento dei rifiuti è regolato dal Capo VII – Gestione dei rifiuti, della citata L.R. 44/2000, oltre che da specifiche disposizioni legislative nazionali e regionali.

Non sono consentite attività di accumulo e deposito a cielo aperto di rottameria.

Per quanto attiene in particolare alle attività di estrazione, depositi e trasporto ghiaia, oltre alle eventuali autorizzazioni regionali, deve essere ottenuta specifica Autorizzazione Comunale con Convenzione, dalla quale risulti:

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

Fatto salvo quanto previsto dalle Leggi regionali, nelle aree spondali individuate dallo Studio Geologico di PRGC quali aree di deflusso e di esondazione, inserite pertanto in classe III, le attività estrattive sono ammesse solo se individuate nell'ambito dei Piani di settore. In via transitoria, è consentito procedere alla conduzione delle attività esistenti, previa verifica della compatibilità idraulico ambientale.

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

- *T.U. leggi di pubblica sicurezza (R.D. N.773/31)*
- *T.U. leggi sanitarie (R.D. N.1265/34)*
- *R.D. N.45/1901: Regolamento per l'esecuzione della legge sulla tutela dell'igiene e della sanità pubblica*
- *D.M. 2.3.87 Ministero Sanità: Elenco delle industrie insalubri*
- *L. 13.7.66 N. 615: Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico*
- *L. 10.5.76 N.319 : Norme per la tutela delle acque da inquinamento*
- *D.P.R. N. 616/77 (Capo VIII): Tutela dell'ambiente da inquinamenti*
- *Delib. Comitato Ministri per la tutela delle Acque dall'inquinamento: criteri, metodologie e norme tecniche in applicazione alla L. 319/76, pubblicata su G.U. 21/02/77*
- *D.P.R. 24/05/88 n. 236: Attuazione Direttive CEE 80/778 concernente la qualità delle acque, ai sensi della L. 183/87*
- *L. 26/10/1995 n. 447: Legge quadro sull'inquinamento acustico e relativi Decreti di attuazione*
- *Piano regionale di gestione dei rifiuti*
- *Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell' aria, aggiornato con Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale ed il condizionamento e Disposizioni attuative della L.R. 13/2007 (Delib. C.R. 11.01.2007 n.98-1247);*

ed altre vigenti, oltre alla legislazione nazionale e regionale in materia di tutela ambientale.

Articolo 63 - Modificazioni del piano regolatore non costituenti varianti del piano. Variante semplificata al PRGC.

A norma dell'Art.17 L.R. 56/77 come modificato dalla L.R. 29/07/1997 n. 41, non costituiscono Varianti al P.R.G. le determinazioni e modificazioni elencate all' 8° comma dello stesso Art. 17. Dette modificazioni sono assunte dal Comune con le procedure di cui al successivo 9° comma dell'Art. 17.

A norma del D.P.R. 8.6.2001 n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", Art. 10, per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità non previste dal piano urbanistico generale, il vincolo preordinato all' esproprio può essere disposto su richiesta dell' interessato ai sensi della legge 241/1990, ovvero su iniziativa dell' amministrazione competente all' approvazione del progetto mediante conferenza di servizi o accordo di programma o altro atto, con ricorso a "Variante semplificata" al piano urbanistico, da realizzare secondo modalità e procedure di cui all' Art. 19 dello stesso D.P.R.

*

Giugno 2011 / P.D. approvato C.C. Agosto 2011