

Regione Piemonte



Provincia di Alessandria



COMUNE DI CASTELNUOVO BORMIDA

PRGC

Variante art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

adottate dal C.C. con deliberazione n. del

approvate dal C.C. con deliberazione n. del

IL SEGRETARIO COMUNALE
(dott. Genta Silvio)

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

IL PROGETTISTA
(dott. arch. Giuseppe Papillo)

Visto: IL SINDACO
(Giovanni Roggero)

 **STUDIO DI URBANISTICA E ARCHITETTURA DI
GIUSEPPE PAPILO, ARCHITETTO - FABIO DOTTOR, GEOMETRA**

dicembre 2012

INDICE

TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITA’

Art. 1	Funzioni delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale	Pag. 4
Art. 2	Finalità e contenuto dei P.R.G.C.	Pag. 4
Art. 3	Elaborati dei P.R.G.C.	Pag. 5

CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4	Parametri urbanistici	Pag. 6
Art. 5	Parametri edilizi	Pag. 7

TITOLO SECONDO: NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 6	Condizioni generali per l’insediabilità	Pag. 10
Art. 7	Programmi di attuazione sospesi	Pag. 10
Art. 8	Contenuto ed efficacia dei programmi pluriennali di attuazione sospesi	Pag. 11
Art. 9	Strumenti tecnici di attuazione	Pag. 11
Art. 10	Intervento edilizio diretto	Pag. 12
Art. 11	Strumenti urbanistici esecutivi	Pag. 13
Art. 12	Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi	Pag. 14

CAPO II – MODALITA’ DI INTERVENTO

Art. 13	Tipi di intervento	Pag. 14
Art. 14	Concessioni ad edificare	Pag. 15
Art. 15	Autorizzazione	Pag. 16
Art. 16	Concessioni gratuite	Pag. 17
Art. 17	Concessioni ad edificare soggette a regime speciale	Pag. 17
Art. 18	Termine di decadenza della concessione	Pag. 17
Art. 19	Utilizzazione delle aree edificabili	Pag. 18
Art. 20	Trascrizioni in mappa	Pag. 18
Art. 21	Autorizzazione all’abitabilità e all’usabilità	Pag. 18

CAPO III – URBANIZZAZIONI

Art. 22	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Pag. 19
Art. 23	Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	Pag. 20

CAPO IV – NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 24	Destinazioni d’uso	Pag. 21
Art. 25	Decoro dell’ambiente urbano	Pag. 21

TITOLO TERZO: DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

CAPO I – GENERALITA'

Art. 26	Aree inedificabili ed aree ad edificabilità controllata	Pag. 21
Art. 27	Aree a carattere urbanistico	Pag. 21
	1) Aree per standards urbanistici	Pag. 22
	2) Aree per insediamenti a prevalenza residenziali	Pag. 22

TITOLO QUARTO: MODALITA' DI INTERVENTO

CAPO I – AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALI

Art. 28	Destinazioni d'uso	Pag. 23
Art. 29	Tipi di intervento	Pag. 24
	29.1 - Aree ed edifici di tipo A	Pag. 24
	29.2 - Aree ed edifici di tipo B	Pag. 28
	29.3 - Aree ed edifici di tipo C	Pag. 29

CAPO II – AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 30	Destinazione d'uso	Pag. 34
Art. 31	Aree produttive	Pag. 34
Art. 31bis	Zone di insediamento delle attività commerciali al dettaglio	Pag. 35

CAPO III – AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

Art. 32	Individuazione e destinazione d'uso	Pag. 36
Art. 32bis	Aree a destinazione sportiva	Pag. 37
Art. 33	Aree ed edifici a destinazione agricola	Pag. 38
Art. 34	Soggetti ammessi e condizioni per il rilascio di concessione nelle aree agricole	Pag. 40
Art. 35	Deroghe specifiche per i programmi agricoli	Pag. 41

CAPO IV – AREE ED EDIFICI DESTINATI AL RICETTO TURISTICO

Art. 36	Destinazione d'uso	Pag. 41
Art. 37	Aree ed edifici a destinazione turistica	Pag. 42
Art. 37 bis		Pag. 42

TITOLO QUINTO: NORME PARTICOLARI

CAPO I – DISCIPLINA DELLE AREE INEDIFICABILI O AD EDIFICABILITA' CONTROLLATA

Art. 38	Aree di salvaguardia idrogeologica	Pag. 43
Art. 39	Stralciato	Pag. 44
Art. 40	Area interclusa a cultura specializzata	Pag. 44

CAPO II – AREE PER FASCE E ZONE DI RISPETTO

Art. 41	Fasce di rispetto stradale	Pag. 45
Art. 42	Fasce di rispetto delle ferrovie	Pag. 45
Art. 43	Fasce di rispetto dei fiumi	Pag. 45
Art. 44	Vincolo di rispetto cimiteriale	Pag. 45
Art. 45	Fasce di rispetto per impianti di depurazione – pubbliche discariche – presa degli acquedotti	Pag. 46
Art. 46	Fasce di rispetto delle linee elettriche di alta tensione	Pag. 46

CAPO III – DISTANZE DA OSSERVARE

Art. 47	Strade, dimensionamento e relative fasce di rispetto, distanze da osservare	Pag. 46
Art. 48	Distanze dai cigli stradali (DS), distanze dai confini (DC), distanze dagli edifici (DE)	Pag. 47
Art. 49	Ricavo e nuova edificazione di box auto ed altri fabbricati minori	Pag. 48
Art. 50	Beni da salvaguardare e norme generali di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio	Pag. 49
Art. 51	Cautele specifiche per gli interventi nelle aree ed edifici di tipo A e B	Pag. 50
Art. 52	Zone di recupero	Pag. 51

TITOLO SESTO: NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I – NORME TRANSITORIE

Art. 53	Domanda di concessione	Pag. 52
Art. 54	Requisiti di abitabilità	Pag. 53
Art. 55	Norme transitorie, deroghe e procedure particolari	Pag. 53

TITOLO PRIMO: **DISPOSIZIONE GENERALI**

CAPO 1 – GENERALITA'

Articolo 1

- Funzioni delle norme di attuazione Piano Regolatore Generale Comunale

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del P.R.G.C. di Castelnuovo B.da, 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 del P.R.G.C. che le prescrizioni per la sua attuazione nel tempo.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma del titolo VI della Legge Regionale 5/12/1977 n° 56: *"Tutela ed uso del suolo"*.

A tal fine per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modificazioni delle culture agricole in atto.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.C., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 2

- Finalità e contenuto del P.R.G.C.

Il presente P.R.G.C. è formato ai sensi dell'art. 15 L.R. 56/77 .

Esso conforma le proprie finalità ed i propri contenuti alle prescrizioni degli art. 11 – 12 e 13 della L.R. 56/77 e secondo gli indirizzi ed i criteri fissati nella Delibera Programmatica adottata con delibera del C.C. n° 5 del 16/5/1979 meglio specificati nella relazione illustrativa allegata.

Il P.R.G.C. opera quindi, in particolare, nei modi seguenti:

- a) individua, per le diverse parti del territorio comunale, i tipi di intervento, definendo caratteri tipologici e parametri – in termini di destinazioni d'uso specifiche, ammesse, escluse e di densità edilizia o rapporto di copertura –, precisando modalità di attuazione e vincoli;
- b) indica le parti di territorio edificate, caratterizzate da condizioni di degrado, dove è opportuno operare il recupero mediante interventi volti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;

- c) verifica le quantità di aree da destinare agli spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68, con riferimento agli “standards” minimi di cui all’art. 21 e 22 L.R. 56/77;
- d) propone dispositivi diversi per la tutela dei beni culturali ed ambientali e per la loro valorizzazione.

Articolo 3

- Elaborati del P.R.G.C.

Il presente P.R.G.C., a norma dell’art. 14 della L.R. 56/77 è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione dello stato di fatto
Comprende l’analisi del territorio comunale e dei bisogni pregressi;
- 2) Relazione geologica
- 3) Allegati tecnici
Comprende le indagini geomorfologiche ed idrogeologiche del territorio, le analisi, le indagini, la documentazione e le rappresentazioni dello stato di fatto su cui è basato il progetto di piano costituito da:
 - 3/A) Carta geologica 1:25.000
 - 3/B) Zonizzazione geotecnica del territorio comunale 1:10.000
 - 4) Uso del suolo in atto a fini agricoli e forestali 1:5.000
 - 5) Stato di fatto 1:5.000
 - 6) Opere di urbanizzazione primaria: rete idrica, rete fognaria ed impianto di illuminazione 1:1.000
 - 7) Stato di conservazione e classi di età degli edifici 1:1.000
 - 8) Numero piani edifici 1:1.000
 - 9) Stato di fatto relativo al territorio urbanizzato 1:1.000
- 4) Relazioni
 - 10) Relazione illustrativa al piano contenente in particolare gli obiettivi, gli indirizzi programmatici ed i criteri informativi del piano;
- 5) Tavole di piano comprendenti:
 - 11) Planimetria sintetica 1:25.000
 - 12) Territorio comunale 1:5.000
 - 13) Sviluppo del P.R.G.C. relativo al territorio urbanizzato 1:2.000
 - 14) Classi di pregio all’interno dell’urbanizzando 1:1.000

Le tavole n° 11 – 12 – 13 – 14 della Variante in itinere sostituiscono le tavole n° 11 – 12 – 13 – 14 del P.R.G.C.

- 6) Norme di attuazione
Contenenti le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazione d’uso ai tipi di intervento, ai modi di attuazione, ed alla gestione del piano.
Al fine di evitare ambiguità di interpolazione degli elaborati progettuali del P.R.G.C. in assenza di specifici richiami normativi, si stabilisce quanto segue:
 - in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle diverse tavole di progetto, sono da considerare prevalenti quelle tavole alla minore

scala di riduzione (prevalgono cioè nell'ordine le scale 1:1.000, 1:2.000, 1:5.000, 1:25.000 ecc.);

- in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle tavole di progetto, a qualsivoglia scala di riduzione, e le prescrizioni normative, queste ultime prevalgono sempre;
- le indicazioni grafiche delle tavole alla scala 1:1.000 si applicano anche all'interno degli ambiti a strumento urbanistico esecutivo, delimitati o da delimitare in attuazione del P.R.G.C.

CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 4

- Parametri urbanistici

Fatte salve più specifiche e puntuali indicazioni del Regolamento Edilizio e degli strumenti urbanistici esecutivi, per consentire una corretta applicazione delle seguenti norme, vengono date le seguenti definizioni:

- Superficie lorda di solaio S_l

la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i locali chiusi costituenti l'edificio, entro o fuori terra, a qualunque uso destinati, delle superfici dei collegamenti verticali (comutate tante volte quanto sono i piani collegati meno uno), delle superfici di logge, porticati, terrazzi coperti, sottotetti (computabili ai fini del calcolo del volume), delle superfici di sezione orizzontale delle murature che delimitano detti locali e spazi in corrispondenza di ogni piano dall'edificio;

- Superficie territoriale: S_t

la totalità della superficie del territorio comprensiva della superficie fondiaria e delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ai fini della definizione della capacità edificatoria la S_t può essere formata anche da aree non contigue ricadenti nel distretto urbanistico ad eccezione della superficie fondiaria di cui è richiesta tassativamente la unitarietà;

- Superficie fondiaria: S_f

la porzione di territorio avente destinazione omogenea, riservata ad interventi di edilizia residenziale o produttiva. La superficie fondiaria comprende quella parte di area residua edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Oltre la superficie coperta degli edifici e gli spazi di distacco degli edifici tra di loro, dai confini e dai cigli di sedi stradali pubbliche, comprende:

- le strade carrabili e pedonabili, non dismesse e da non dismettere in uso pubblico, destinate al servizio esclusivo dei fabbricati esistenti e/o in progetto;
- gli spazi destinati alla formazione dei parcheggi privati;
- gli spazi destinati alla formazione di verde privato e consortile.

- Superficie per opere di urbanizzazione primaria: S_1

comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade a servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggi pubblici;

- d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
 - e) pubblica illuminazione;
 - f) spazi per il verde attrezzato pubblico o condominiale.
- Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: S_2
 comprende le aree destinate alle seguenti opere:
- a) edifici per l'istruzione (asilo nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, elementari e medie inferiori ecc.);
 - b) attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative ecc.);
 - c) attrezzature collettive religiose;
 - d) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
 - e) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.
- Indice di utilizzazione territoriale: U_t
 la massima superficie utile su (vedi titolo I, art. 5), espressa in metri quadri, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale S_t
- Indice di utilizzazione fondiaria: U_f
 la massima superficie utile, S_u , espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria S_f
- Indice di fabbricabilità territoriale: I_t
 Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale S_t
- Indice di fabbricabilità fondiaria: I_f
 Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria S_f
- Applicazione degli indici urbanistici:
 Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento preventivo.
 Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.
 Quando siano prescritti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo, in base all'altezza tra piano e piano esistente o prevista nell'edificio di cui calcolare la superficie utile ed il volume.

Articolo 5

- Parametri edilizi

- Superficie utile S_u

La somma delle superfici di tutti i piani fuori e dentro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani ascensori, scale, cavedi, ecc.).

Dal computo della superficie utile sono esclusi; i porticati pubblici e privati (qualora non superino il 30% della superficie coperta S_c , se esterni alla stessa S_c), le logge rientranti, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i bassi corpi di fabbrica adibiti al prelevamento idrico di falde sotterranee, le autorimesse e cantine con relative scale di

accesso che non emergono rispetto al piano terreno più di m. 1,50, misurati all'intradosso del solaio e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio.

Negli edifici esistenti alla data d'adozione del P.R.G.C. sono pure esclusi dal computo della superficie utile da calcolare per la ricostruzione, i locali ricavati dalla copertura di cortili quali le tettoie.

La superficie utile complessiva edificabile della superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando l' U_t alla S_t .

- Superficie coperta S_c

L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici utili dell'edificio.

- Rapporto di copertura R_c

La percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

- Altezza del fabbricato H

Si misura per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 40% a partire dal livello del marciapiede esistente o previsto, o, in difetto, dal piano stradale, o comunque dallo spiccatto del terreno sistemato come previsto dal progetto, fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili, anche se costituiti da attici, sottotetti o mansarde.

In tale caso l'altezza verrà computata aggiungendo l'altezza relativa al pavimento dell'attico, sottotetto o mansarda, l'altezza media dell'intradosso della soletta inclinata di copertura.

Per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40%, l'altezza massima si misura dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alto.

Qualora la strada o il terreno siano in pendenza, l'altezza dell'edificio è definita come media aritmetica dell'altezza minima e massima misurata.

In nessun caso l'altezza dell'edificio può superare l'altezza massima ammessa dalle presenti norme.

- Volume del fabbricato V

Pari alla somma dei prodotti della superficie utile dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

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

Nel calcolo del volume sono da conteggiare le eventuali porzioni di edificio interrato a seguito di riporti di terreno, di nuova formazione, raccordati con il piano del sedime stradale, e/o delle banchine pedonali o, in assenza, con i terreni limitrofi con pendenze non superiori al 15%.

Nel calcolo devono essere esclusi i porticati, i pilotis, le loggie aperte, le sovrastrutture tecniche e le autorimesse di cui all'art. 51 delle presenti norme.

- Piani fuori terra P.f.t.

Si considerano piano fuori terra quelli il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra.

- Cellula edilizia

E' l'insieme organico e funzionale costituito da una o più unità immobiliari, comprendenti uno o più edifici e le relative aree libere ad essi afferenti, dotato di accesso diretto da vie e spazi pubblici, ovvero da passaggi privati ben definiti o delimitati.

- Distanze ed altezze

- Distanze minime tra fabbricati

Nell'area di insediamento storico (vedi titolo IV art. 29) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti; in caso di ampliamenti, ristrutturazioni con cambi di destinazione d'uso e ricostruzioni, valgono per le pareti finestrate, le disposizioni previste dall'art. 9 del D.M. 1444/68.

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 ml.10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicenza diretta tra pareti; per pareti (o parti di pareti) non finestrate non si applica.

Inoltre per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00. Tale minimo può essere ridotto a ml..0,00 se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti o se preesiste parete in confine.

- Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade

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 fatto salvo maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel 1° e 2° comma di questo 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.

- Distanze minime dei fabbricati dai confini proprietà

In tutte le costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml. 5,00 ad esclusione delle costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di ml. 10,00.

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

Le distanze si misurano sulla perpendicolare al confine, mandata al limite più vicino del muro dell'edificio o dei balconi con oggetto superiore a ml..1,50.

- Sagoma massima

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

- Altezze

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

L'altezza minima tra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita a ml. 2,70 ad eccezione di quanto previsto dal 2° comma dell'art. 54 delle presenti norme, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in ml. 2,50.

Nel caso di mansarda o sottotetto abitabile e/o agibile, fatte salve le disposizioni di cui al 2° comma dall'art. 54 delle presenti norme, l'altezza media sarà di ml. 2,70, calcolando la media tra l'altezza massima e quella minima fissata in ml. 1,80.

TITOLO SECONDO: **NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO**

CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 6

- **Condizioni generali per l'insediabilità**

Ogni intervento urbanistico ed edilizio che comporti nuovi insediamenti, ovvero l'incremento degli insediamenti esistenti, può essere concesso soltanto alle seguenti condizioni:

- a) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazioni primaria di cui al punto 1) dell'art. 51 L.R. 56/77, nei modi e nella misura necessari per l'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità agli stessi insediamenti. Si considerano equipollenti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 – V° comma – L. 765/67, sia per la previsione di attuazione di tali opere da parte di privati di procedere all'esecuzione delle medesime opere contemporaneamente alla realizzazione degli insediamenti in progetto (tale impegno dovrà essere formalizzato con apposita convenzione) ;
- b) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto 2) dell'art. 51 L.R. 56/77, nei rapporti fissati al successivo art. 6 delle presenti norme. Si considerano equipollenti le condizioni previste per le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto a).

La verifica delle condizioni di insediabilità non è necessaria nei casi di cui all'art. 9 L. 10/77 e di cui all'art. 33 L.R. 56/77.

In tutti gli altri casi, detta verifica è operata in sede di attuazione, nei modi specificati all'art. 7 seguente.

In carenza di programmi di attuazione, la verifica è operata dal Comune sulla base di un censimento delle opere di urbanizzazione esistenti, individuando, con atto del Consiglio Comunale, le aree in cui tali condizioni possono ritenersi soddisfatte.

Articolo 7

- **Programmi di attuazione**

Per effetto della L.R. 33 del 17.6.97 è stato temporaneamente sospeso l'obbligo dei P.P.A. fino al 31.12.1998. Pertanto riguardo alla loro

applicazione si rimanda alle disposizioni legislative che disciplineranno la materia successivamente a tale data. Di seguito si riportano le disposizioni riguardanti i P.P.A. in base alle normative emanate alla data di adozione definitiva del P.R.G., fatte salve le prescrizioni di cui alla già citata L.R. 33/97.

A norma dell'art. 13 L. 10/77 l'attuazione del P.R.G.C. avviene, qualora il Comune risulti obbligato ai sensi dell'art. 36 della L.R. 56/77, sulla base di Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.), formati nei termini e secondo le modalità fissate dagli art. 33, 34, 35, 37, 83 della L.R. 56/77 modificati dalla L. R. n° 17 dell'11/08/82.

Detti P.P.A., in relazione alle disponibilità di risorse pubbliche e private, debbono essere volti al soddisfacimento dei fabbisogni di abitazioni, di servizi, di infrastrutture e di aree per impianti produttivi e, in particolare, dovranno garantire:

- a) la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi determinati dagli insediamenti previsti;
- b) la progressiva copertura dei fabbisogni arretrati relativi agli insediamenti esistenti di residenza, attività direzionali – commerciali, impianti produttivi.

I fabbisogni di opere di urbanizzazione vanno calcolati applicando gli "standards" tecnici approvati dalla Regione Piemonte; i fabbisogni di aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale sono calcolati secondo il riparto degli "standards" minimi specificati al titolo III capo I art. 27 punto 1 secondo.

Per il calcolo di detti fabbisogni si assume:

- a) per gli insediamenti residenziali esistenti: la popolazione residente secondo l'anagrafe comunale;
- b) per gli insediamenti residenziali previsti: un numero di abitanti pari alla superficie utile complessiva diviso 30;
- c) per gli insediamenti direzionali – commerciali: la superficie lorda di pavimento complessiva;
- d) per gli insediamenti produttivi: la superficie complessiva dell'area interessata.

In sede di formulazione di P.P.A., ai fini di una organizzazione del sistema di aree per i servizi sociali più rispondenti alle esigenze delle aree di intervento interessate, le destinazioni specifiche indicate nelle tavole di piano, potranno essere ridefinite, ma sempre nel rispetto della dotazione di standards minimi di progetto.

Articolo 8

- **Contenuto ed efficacia dei Programmi Pluriennali di Attuazione**

Il Programma di Attuazione promuove e coordina i maggiori interventi pubblici e privati e condiziona tutti gli altri, in coerenza con la programmazione ed il bilancio del Comune ai sensi dell'art. 34 della L.R. 56/77.

Articolo 9

- **Strumenti tecnici di attuazione**

Le indicazioni del P.R.G.C. inserite nel Programma Pluriennale di Attuazione e/o consentite al di fuori di esso possono essere realizzate, secondo quanto già all'art. 4 delle presenti norme, attraverso:

- a) l'intervento edilizio diretto
- b) i piani urbanistici esecutivi.

Articolo 10

- **Intervento edilizio diretto**

Si applica in tutte le aree del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo. Nelle aree dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo, si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento è subordinato al rilascio, da parte dell'Autorità Comunale, di specifica concessione o autorizzazione, secondo quanto disposto dalle norme legislative e regolamenti vigenti.

Tale intervento può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso e/o da privati alle condizioni previste dalle presenti norme.

- Strumenti urbanistici esecutivi

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati al III° comma dell'art. 32 L.R. 56/77, con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabiliti dalla stessa Legge agli art. 38, 39, 40, 41, 41 bis, 42, 43, 44, 45, 46, 47.

Il P.R.G.C., mediante indicazione cartografica e/o normative, definisce gli ambiti in cui gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, fatta salva la possibilità di successive indicazioni e specificazioni in sede di formulazione di P.P.A. ai sensi dell'art. 34 L.R. 56/77.

La formazione di uno strumento urbanistico esecutivo è comunque obbligatoria, oltre che nei casi previsti dall'articolo seguente, anche:

- a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e conseguentemente si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali all'insediamento;
- b) qualora l'accessibilità e/o l'allacciamento dell'area su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi, interessi altre aree edificabili, e, in questo caso, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere esteso anche a queste ultime;
- c) per gli interventi in aree di tipo A in cui si pongono particolari problemi di carattere ambientale o sociale.

Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C. e/o di P.P.A., l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata con specifiche deliberazioni consiliari motivate ai sensi di quanto disposto dalla lettera e) dell'8° comma dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., riservandosi l'Amministrazione Comunale, in ogni caso, la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree, che debbano essere collegate a quelle oggetto della richiesta, sia per motivi di interdipendenza urbanistico – funzionale e di organico inserimento ambientale o semplice regolarità planimetrica; sia ai fini di una attuazione coordinata delle opere infrastrutturali e dei servizi.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- 1) i piani particolareggiati di cui agli art. 38, 39, 40 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- 2) i piani per l'edilizia economico – popolare di cui alla L. 18/4/62 n° 167 e successive modifiche;
- 3) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli art. 43, 44, 45 della legge citata;
- 4) 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 e successive modifiche e integrazioni.

- Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi

Il P.R.G.C. individua un'area a destinazione produttiva di completamento e di nuovo impianto.

In tale area gli interventi sono sottoposti a piano esecutivo. Tale piano è da redigersi sulla base degli art. 26, 43, 44, 45 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

L'Amministrazione Comunale stabilisce inoltre la quota parte di piano esecutivo da inserire nel Programma di Attuazione, di cui agli art. 7 e 8 delle presenti norme con le modalità previste dal piano esecutivo di cui al secondo comma del presente articolo.

CAPO II – MODALITA' DI INTERVENTO

- Tipi di intervento

Il P.R.G.C. in conformità all'art. 48 della L.R. 56/77 stabilisce i tipi e le modalità di intervento consentiti.

- Manutenzione ordinaria: opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali e/o modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.
- Manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico – sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- Restauro e risanamento conservativo: gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- Ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano dar luogo ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- Ristrutturazione urbanistica: gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.
- Completamento: gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

- Nuovo impianto: gli interventi rivolti all' utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri, e specifiche indicazioni tipologiche.

Articolo 14

- Concessioni ad edificare

A norma dell'art. 1 della L. n° 10/77 e dell'art. 48 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, il proprietario o l'avente diritto deve chiedere all' Autorità Comunale la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili ritenuti compatibili dalle norme di attuazione del titolo VI° capo I° art. 29 e 33, per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili salvo gli interventi di manutenzione ordinaria.

In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a) nuova costruzione ed ampliamento, sopraelevazione di edifici;
- b) ristrutturazione di edifici;
- c) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni fatti salvi i disposti del 1° comma, lettera a) dell'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- d) demolizione parziale e totale di edifici e manufatti solo se preordinati alle costruzioni di nuove opere o fabbricati;
- e) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni ed altri manufatti;
- f) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;
- g) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
- h) apertura di strade, costruzioni di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punti e di rete;
- i) costruzione di vani nel sottosuolo.

Nelle aree dove è prescritto l'intervento preventivo, la concessione è subordinata all'approvazione definitiva dei piani di cui al titolo II capo I, art. 11 e 12 delle presenti norme. In dette aree la concessione è subordinata alle condizioni previste dalle convenzioni di cui all'art. 45 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle aree destinate ad usi extra agricoli, comprese nel P.P.A., ma la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del P.P.A. stesso, la concessione per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o alla usabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della concessione.

La corresponsione del contributo di cui all'art. 23 delle presenti norme non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

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

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;

- b) impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- c) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario;
- d) rete e impianto di smaltimento rifiuti liquidi.

Il rilascio della concessione di edificare è subordinato alle norme di cui all'art. 48 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il richiedente è tenuto inoltre a rispettare le seguenti formalità:

- a) presentazione della ricevuta attestante il versamento, presso la tesoreria del Comune, del contributo per gli oneri di urbanizzazione, in quanto la concessione, salvo espressa deroga prevista dalla legge è subordinata all'assunzione degli oneri di urbanizzazione indotti dalle opere nonché al costo di costruzione;
- b) presentazione delle ricevute attestanti il pagamento della quota a favore delle casse di previdenza per professionisti o di quelle relative ad analoghe previdenze;
- c) presentazione dell'attestato comprovante la trascrizione nei registri immobiliari del vincolo di cui all'art. 19 delle presenti norme di attuazione;
- d) presentazione della dichiarazione attestante l'osservanza della L..5/11/1971, n° 1086: *“Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica”*.

Articolo 15

- **Autorizzazione**

Sono soggette ad autorizzazione rilasciata dall'Autorità Comunale su richiesta degli aventi titolo nel rispetto del Piano Regolatore Generale Comunale:

- a) l'occupazione solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, accumuli di rifiuti, serre, relitti o rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merce in genere e quelli per baracche e tettoie destinate temporaneamente ad usi diversi dall'abitazione;
- b) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- c) il restauro e il risanamento conservativo ai sensi della Legge n° 94/1982;
- d) la demolizione parziale o totale che abbiano carattere autonomo e che quindi non si configurino come interventi preordinati alle costruzioni di nuovi fabbricati;
- e) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;
- f) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- g) la sosta prolungata di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento e l'attendamento in aree non destinate a campeggio;
- h) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, nonché all'igienicità e all'idoneità del posto di lavoro, purché tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;
- i) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive;
- j) opere necessarie all'allacciamento degli immobili

Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le seguenti opere:

- a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli non comprese nel precedente comma;
- b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinata dal Sindaco fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
- d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici.

Si richiamano i disposti dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) degli art. 48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli art. 54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (concessione per discariche, reinterri per attività estrattive) della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni che si intendono integralmente riportati.

Articolo 16

- Concessioni gratuite

Gli oneri di urbanizzazione e le aliquote sul costo di costruzione non sono dovuti nei casi di cui all'art. 9 della L. 28/1/1977 n° 10: "*Norme sulla edificabilità dei suoli*".

Articolo 17

- Concessioni ad edificare soggette a regime speciale

Il concessionario non è tenuto al pagamento delle aliquote sul costo di costruzione nei seguenti casi:

- a) edilizia convenzionata di cui all'art. 7 della L. 28/1/1977 "*Norme per l'edificabilità dei suoli*";
- b) concessioni edilizie riguardanti immobili dello Stato di cui all'art. 10 – comma 1 – della L. 11/2/1981 n° 17.

La concessione di edificare relativa 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. La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione da stabilirsi con deliberazione del Consiglio Comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione come stabilito dall'art. 10 della L. 10/77.

Articolo 18

- Termini di decadenza della concessione

Nei provvedimenti di concessione sono indicati:

- il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore ad un anno dalla data della emanazione del provvedimento;
- il termine entro cui l'opera deve essere ultimata che non può superare tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Può essere assegnato un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori soltanto:

- a) quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecnico – attuative lo rendano indispensabile;
- b) quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Nell'ipotesi di cui al precedente punto a) si adotta l'art.49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Ove i lavori non siano stati iniziati o ultimati entro il termine prescritto, il concessionario deve richiedere una nuova concessione per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

Articolo 19

- 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.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole.

Articolo 20

- Trascrizioni in mappa

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare 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 21

- Autorizzazione all'abitabilità e all'usabilità

L'autorizzazione all'abitabilità ed all'usabilità è necessaria per utilizzare tutti i fabbricati, situati nel territorio comunale e frequentati dall'uomo.

Costituiscono sottocategorie dell'autorizzazione suddetta:

- l'abitabilità, che concerne unità immobiliari di cui agli art. 29.1, 29.2, 29.3, 31 e 33 delle presenti norme;
- l'usabilità che concerne unità immobiliari di cui agli art. 31 e 33 delle presenti norme.

Il rilascio dell'autorizzazione di cui sopra è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione;
 - b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
 - c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico - sanitario o di altro genere;
 - d) che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato;
 - e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato;
 - f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente, esterno ed interno;
- che siano rispettate le norme antincendio, antisismiche e in genere di

sicurezza delle costruzioni.

CAPO III – URBANIZZAZIONI

Articolo 22

- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

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 L. 22/10/1971 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 stradali e non; attrezzature per il traffico;
 - c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
 - d) rete di impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
 - e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
 - f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
 - g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b);
- 2) Opere di urbanizzazione secondaria:
 - h) asili nido e scuole materne;
 - i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
 - l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
 - m) edifici per il culto;
 - n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
 - o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
- 3) Opere di urbanizzazione indotta:
 - p) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
 - q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale ed intercomunale;
 - r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
 - s) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
 - t) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
 - u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
 - v) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

- Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della L. 28/1/1977 n°10 *“Norme per la edificabilità del suolo”*

Pertanto ogni intervento edilizio, salvo i casi di cui all’art. 9 della L. 10/77 deve contribuire agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria prevista dal piano, nonché alla corresponsione di un contributo commisurato al costo della costruzione e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

In caso di *“intervento edilizio diretto”* la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le modalità del versamento saranno specificate in apposite deliberazioni del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli art. 5, 6, 10 della L. 28/17/1977 n° 10.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo a indennizzi, riconoscimenti o prelievi di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma dei precedenti 1° e 2° comma, ai fini della riduzione del suolo corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, nella misura massima del 70%.

Per i piani esecutivi convenzionati che abbiano per oggetto la ristrutturazione degli edifici, in alternativa alla costruzione delle opere, i proprietari potranno essere chiamati a versare al Comune una cifra per oneri di urbanizzazione da stabilire nella convenzione, da utilizzarsi nella zona per l’adeguamento o l’ammodernamento delle opere relative.

CAPO IV – NORME GENERALI E SPECIALI

Articolo 24

- **Destinazioni d'uso**

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

L'obbligo al rispetto delle destinazioni d'uso nell'attività edificatoria subordina: il rilascio della concessione; in caso di difformità si applicano le sanzioni previste dall'art. 65 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La modifica della destinazione d'uso nel caso dei suoli comporta una vera e propria variante del P.R.G.C.

Articolo 25

- **Decoro dell'ambiente urbano**

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di copertura, di oggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

TITOLO TERZO: DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

CAPO I – GENERALITA'

Articolo 26

- **Aree in edificabili ed aree ad edificabilità controllata**

Ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 si individuano le:

- a) aree che, ai fini della pubblica incolumità presentino caratteristiche negative dei terreni ad incombenti o potenziali pericoli, comprendenti in particolare le aree di riassetto idrogeologico, lungo la fascia fluviale, soggette a vincolo d'inedificabilità fintanto che non sia intervenuta un'organica sistemazione idrogeologica a cura degli organi competenti;
- b) fasce e aree di rispetto relative alla viabilità, alle ferrovie, ai cimiteri, ai canali, fiumi e/o torrenti ecc.;
- c) area interclusa a colture specializzate.

Articolo 27

- **Aree a carattere urbanistico**

Ai fini della salvaguardia dell'ambiente storico e naturale, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale è suddiviso in aree urbanistiche, sulle quali si applicano in generale le presenti norme precisate agli articoli successivi.

Le aree urbanistiche sono così classificate:

1) AREE PER STANDARDS URBANISTICI.

La dotazione minima di spazi pubblici per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali, di cui all'art. 21 L.R. 56/77, è fissata, in relazione alla capacità insediativa residenziale teorica: mq. 18 per abitante.

La dotazione di aree per parcheggi, verde e servizi sociali funzionali agli insediamenti produttivi industriali ed artigianali, va dimensionata in ragione del 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti ed agli ampliamenti di impianti esistenti.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti a carattere commerciale – direzionale o all'ampliamento di quelli già esistenti, da destinare a parcheggi, verde, servizi sociali, va dimensionata in ragione del 100% della superficie lorda di solaio; il 50% di tali aree deve essere destinato a parcheggi pubblici; per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiori a mq. 400 devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici di cui al comma 2 dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. nonché le norme di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003.

Affinché le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale possano essere contabilizzate per la verifica degli "standards", è necessario che sia prevista la loro acquisizione da parte del Comune o, in alternativa, l'assoggettamento ad uso pubblico regolato da apposita convenzione.

2) AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

Dettando norme che precisano, per ciascuno di essi, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, i tipi di intervento previsti con i relativi parametri e le modalità d'attuazione.

A tal fine il P.R.G.C. riconosce le seguenti categorie omogenee di aree ed edifici distintamente individuate nel territorio comunale.

- Aree ed edifici di tipo A

Aree edificate ed aree libere ad esse pertinenti in ambiti d'interesse storico, artistico ed ambientale (centri storici e complessi o nuclei insediativi isolati), ulteriormente suddivisi in:

A1- edifici e complessi di specifico interesse storico, artistico e/o documentario;

A2- edifici e parti di tessuto prive di intrinseco interesse, ma costitutive del tessuto ed essenziali alla unitarietà degli ambienti d'interesse storico – artistico o ambientale.

A3- edifici e fabbricati rurali a destinazione extraresidenziali vincolati alla destinazione d'uso vigente alla data di adozione del piano.

A4- edifici di recente costruzione o profondamente trasformati ad edifici di cui al punto A3 non più utilizzati per l'attività agricola.

- Aree ed edifici di tipo B

Aree edificate negli aggregati urbanizzati non suscettibili di consistenti trasformazioni urbanistiche ed edilizie:

B1- comprende edifici di non recente costruzione che insieme alle coerenze contribuiscono ad evidenziare caratteristiche d'am-

- biente degne di salvaguardia
- B2- edifici a destinazione extraresidenziale vincolati alla destinazione d'uso vigente alla data di adozione del piano
- B3- comprendente edifici di costruzione recente caratterizzati da un buono stato di conservazione ed edifici extraresidenziali di cui al punto B2 non più utilizzati per l'attività agricola
- Aree di tipo C
Aree libere, intercluse o marginali degli aggregati urbanizzati, per edificazione di completamento del tessuto urbanistico esistente o per l'espansione degli stessi.
 - Aree produttive
Aree libere o parzialmente edificate, per impianti produttivi.
 - Aree ed edifici a destinazione agricola
Aree agricole non suscettibili di trasformazione per usi extragricoli. Esse sono costituite dalle aree di cui al successivo art. 38 ed in tal senso rappresentate sulla planimetria di P.R.G.C. in scala 1:5000 relativa all'intero territorio comunale.

TITOLO QUARTO: MODALITA' D'INTERVENTO

CAPO I – AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

Articolo 28

- Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso degli edifici, impianti ed attrezzature esistenti e previsti nelle diverse parti del territorio sono così disciplinate:

AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (A – B – C)

Oltre alle destinazioni residenziali ed a quelle ad essa connesse, compresi i servizi pubblici previsti dal Piano ed ulteriormente specificati in sede di Programmi Attuativi, sono ammesse le destinazioni d'uso che non comportino attività insalubri, nocive, inquinanti, moleste o comunque tali da pregiudicare la fruibilità ambientale, ed in particolare:

- a) le case albergo e in genere le attrezzature ricettive e di ristoro;
- b) le attività di commercio al dettaglio, di pubblici servizi e di artigianato di servizio;
- c) gli uffici pubblici e privati, le attività del credito e delle assicurazioni, le attività professionali, ecc.;
- d) le attrezzature ricreative e per il tempo libero;
- e) le autorimesse e le relative officine (superficie massima mq. 100 utili di lavorazione);
- f) le attività di commercio all'ingrosso ed i magazzini e depositi, che non comportino la conservazione di materiali infiammabili o esplosivi e fino ad una superficie massima di mq. 500 utili lordi;
- g) i laboratori artigianali di produzione che non presentino carattere di nocività e molestia (non diano luogo in particolare ad effluvi gassosi, scarichi di liquidi inquinanti o a rumori di oltre 70 decibel) per una superficie lorda solaio mq. 500 per la lavorazione, e di mq. 1000 in complesso, compresi i depositi, servizi ed eventuali uffici;

- h) attrezzature agricole purché strettamente legate all'attività del fondo con esclusione di stalle di oltre tre capi. Per quanto riguarda le localizzazioni delle concimaie vedere art. 33 comma 8 punto 2.

Nelle aree di tipo A non sono ammessi nuovi insediamenti per le destinazioni e), f), g) né per unità di vendita al dettaglio di superficie netta di vendita superiore a mq. 200 ed h).

Per le attività di tal genere già insediate è ammesso il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso ed eventuali ampliamenti non superiori al 40% delle superfici utili attuali, nel rispetto degli attuali vincoli delle presenti norme.

Articolo 29

- **Tipi di intervento**

Per le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia il Piano prevede la seguente tipologia di interventi, con riferimento ai tipi di intervento di cui all'art. 31 L. 457/78 ed alla L.R. 56/77:

29.1- AREE ED EDIFICI DI TIPO A

Nel centro storico e nelle altre aree ed edifici di interesse storico, ambientale o documentario, come tali evidenziate nelle tavole di Piano, ai sensi dell'art. 24 L. 56/77, gli interventi ammessi non devono modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia e tendono esclusivamente al recupero integrale degli spazi urbani e dell'ambiente storico, al restauro conservativo del tessuto sociale, al riuso degli immobili per i servizi sociali carenti, nonché al miglioramento della qualità e dell'abilità del patrimonio edilizio.

Limitatamente alle unità edilizie ricomprese nelle aree di tipo "A2" e "A3", sono consentiti incrementi volumetrici contenuti nella misura massima del 5% del volume esistente per adeguamenti e/o miglioramenti igienico funzionali o per interventi strutturali necessari per l'adeguamento alle norme antisismiche. Tali incrementi non dovranno comunque costituire aumento della superficie coperta e tantomeno aumento del numero di piani. La realizzazione di tale volumetria non dovrà comportare nuovi locali abitativi o aumento delle unità abitative se non già presenti. Potranno comportare modeste modifiche nelle quote dei colmi o delle gronde volte a rendere armonico l'edificio con i fabbricati adiacenti, non potranno comportare modifica nelle quote di colmo o e di imposta quando queste sono allineate con quelle dei fabbricati o porzioni di esso adiacenti. In caso di tetti di fabbricati adiacenti disallineati nella quota di colmo o di gronda, potranno essere consentite modeste sovrelevazioni fino ad un massimo di cm. 60 al fine di rendere complanari le quote tra tetti adiacenti purché, anche in questo caso, non ne derivi un nuovo utilizzo per scopi abitativi.

Nelle aree pertinenziali, quando ciò non sia altrimenti fattibile, potranno essere realizzate autorimesse private anche in bassi fabbricati, sino alla concorrenza massima di un posto auto di superficie utile netta non superiore a 20 mq. e di altezza netta inferiore a mt. 2,30 per ogni unità abitativa esistente. Per tali edifici pertinenziali, valgono le stesse norme delle distanze prescritte per le aree di tipo "A" dall'art. 48 delle N.T.A.

Tutti gli interventi modificativi rispetto alle situazioni di fatto presenti saranno sottoposti a permesso di costruire da rilasciarsi acquisiti: il parere favorevole della commissione edilizia e della commissione locale

per il paesaggio e nei casi previsti dalla competente Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

In particolare si distinguono:

A1- Edifici e complessi di specifico interesse storico, artistico e/o documentario, da conservare ed eventualmente adeguare ad usi strettamente coerenti con l'impianto storico originario, con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e di restauro conservativo ristrutturazione interna senza modificare la quota degli orizzontamenti ovvero la posizione delle scale utilizzando tecniche e materiali tipici dei luoghi; potranno essere realizzati od installati ausili volti al superamento delle barriere architettoniche, se necessario anche attraverso modesti ampliamenti che ne rispettino rigidamente i caratteri tipologici, formali e strutturali, eliminino le eventuali aggiunte e superfetazioni degradanti o incoerenti, migliorino la fruibilità delle strutture antiche e delle aree libere afferenti.

I progetti che riguardano interventi edilizi sulle Chiese (beni culturali) ovvero su fabbricati o porzioni di essi, di proprietà dell'Amministrazione comunale e quindi definibili "beni culturali" ancorché in assenza di declaratoria di vincolo, individuati nella Tavola del P.R.G.C. e sottoposti alle norme del presente articolo, devono essere preventivamente sottoposti al parere della/e competente/i Soprintendenza/e che dovrà/nno rilasciarne il nulla osta.

Per i progetti su fabbricati o porzioni di essi, di proprietà di privati cittadini individuati con la stessa simbologia nella Tavola n. 14 del P.R.G.C., fatta eccezione che per il Castello, bene vincolato, sottoposto a preventivo parere delle competenti da parte della Commissione Tecnica costituita ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. In attesa del parere della Commissione e in casi di assoluta necessità sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 31 della legge 457/78.


Tali interventi sono soggetti al rilascio di autorizzazione.


E' consentito il recupero con cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti ai sensi della L.R. n. 9 del 29/04/2003, comunque compatibilmente con le destinazioni ammesse nel centro storico.

A2- Edifici e parti di tessuto prive di intrinseco interesse, degradate o comunque da ristrutturare e risanare ai fini abitativi o ad eventuali altri usi indicati dal Piano, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non consolidino od aggravino situazioni di disagiata abitabilità, antigieniche od insalubri; sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, subordinati a rilascio di concessione singola. Per tali interventi l'aumento della superficie residenziale esistente deve essere contenuta entro il 20% delle superfici lorde di solaio sino ad un massimo di mq. 25 di superficie utile e comunque senza essenziali variazioni delle caratteristiche salienti dei prospetti affacciatisi sulla strada.

Nel fabbricato contrassegnato dal simbolo ❖ è consentita, oltre


agli interventi di cui al comma 1, la realizzazione di un servizio igienico per il superamento delle barriere architettoniche; inoltre è ammesso, per tale edificio, l'aumento di superficie del 20% dell'esistente.

Nei fabbricati contrassegnati dal simbolo  sono consentiti, oltre agli interventi di cui al comma 1, anche le opere finalizzate alla formazione delle stesse linee di gronda e di colmo degli edifici confinanti. Qualora le quote degli edifici a confine siano differenti, ci si potrà allineare alla quota più elevata, previo acquisizione del parere della Commissione del paesaggio.

Le aree e gli edifici individuati dal P.R.G.C., contrassegnati nelle tavole di piano con stella  sono sottoposte ad edificabilità controllata vale a dire previa osservanza delle disposizioni di cui al punto 1 successivo, al fine di tutelare e valorizzare gli elementi di pregio ambientale storico e documentario.

Gli interventi dovranno tendere a tutelare i caratteri morfologici dell'edificio e delle aree circostanti; in particolare gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia che ne mantenga le caratteristiche volumetriche, tipologiche e di impianto strutturale.

Nel fabbricato contrassegnato con il simbolo  sono consentiti, oltre agli interventi di cui al comma 1, anche le opere finalizzate alla formazione di volumi in ampliamento di quelli esistenti purchè ciò avvenga in allineamento con i muri perimetrali ed alle stesse quote delle gronde, di imposta e di colmo dei tetti degli edifici adiacenti e senza aumentare il numero delle unità immobiliari esistenti.

1) Le caratteristiche degli interventi realizzati con permesso di costruire o "Strumento Urbanistico Esecutivo" dovranno uniformarsi alle prescrizioni che seguono:

- negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamenti, è fatto obbligo, almeno nelle parti degli edifici frontestanti aree pubbliche ed in quelle interne che presentano caratteristiche architettoniche originarie, di utilizzare materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature e le coperture da concordare con il competente Ufficio Tecnico Comunale previo parere della Commissione Edilizia;
- negli interventi di restauro e/o di risanamento, e di ristrutturazione edilizia, la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, decorazioni a stucco, eccetera, sarà eseguita con la stessa forma e materiali del preesistente;
- tutti gli interventi edilizi ammessi 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 dell'edificio. Per gli altri tipi di intervento le tecniche ed i materiali dovranno essere omogenei con quelli del contesto ambientale. Gli intonaci saranno del tipo civile frattazzato fine, le zoccolature del tipo tradizionale;

- i materiali di finitura degli interni e degli esterni dovranno essere coerenti con quelli individuati nel contesto ambientale;

è fatto comunque espresso divieto:

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

- 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 (tenendo conto del contesto ambientale in cui l'edificio si colloca), ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate.

Per tutti i progetti di restauro e/o di risanamento e di ristrutturazione si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio, sia per quanto attiene alla parte storico-ambientale che alla parte statica ed igienica, con allegate fotografie ed eventuali elementi bibliografici quali antichi testi, stampe, piante e planimetrie storiche, con la specificazione dell'ultima destinazione d'uso ai vari piani. Si dovrà inoltre dimostrare con specifica relazione la validità dell'intervento proposto dal progetto, da redigere in scala 1:100 per le piante, i prospetti e le sezioni, con particolari architettonici in scala di riduzione minima 1:20.

A3- Edifici a destinazione extraresidenziale vincolati alle destinazioni d'uso vigenti alla data di adozione del Piano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria soggetti al rilascio di autorizzazione.

Per tali edifici oltre agli interventi ammessi dal comma precedente, è consentito il recupero con cambio di destinazione d'uso, con opere di ristrutturazione (Legge Regionale n. 9 del 29 aprile 2003) compatibili con le destinazioni ammesse nel Centro Storico.

Nel fabbricato contrassegnato con il simbolo ❁ è ammesso, oltre agli interventi di cui ai commi precedenti, anche un ampliamento del 20% del volume esistente (una-tantum) per adeguamento igienico-funzionale.

A4- Edifici od aree edificate di recente ed edifici a destinazione extraresidenziale. Oltre a tutti gli interventi di cui ai punti precedenti è ammesso il riuso a fini abitativi sino ad un massimo di mq. 100 di superficie utile o di mq. 150 di superficie lorda di solaio per unità immobiliare, di quei fabbricati agricoli e non, non più utilizzati ed abbandonati, purché non alterino le caratteristiche peculiari del tessuto edilizio e della trama viaria ed in armonia con l'art. 48 punto a). Gli interventi di cui sopra sono soggetti al rilascio di concessione singola.

Gli edifici sui quali sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione sono individuati con apposita simbologia sulla tavola n° 14.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti alle seguenti condizioni:

- Non superino la volumetria esistente;
- Rispettino i precedenti allineamenti stradali;
- Abbiano un'altezza non superiore a quella della cortina edilizia prevalente.

Qualora si tratti di interventi di ristrutturazione urbanistica estesi a più unità immobiliari, questi saranno subordinati ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica.

29.2– AREE ED EDIFICI DI TIPO B

Nelle altre aree edificate degli aggregati urbani, come tali evidenziate nelle tavole di Piano, gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero, al razionale riuso ed al miglioramento abitativo delle strutture edilizie preesistenti.

B1- Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria sempre soggette al rilascio di autorizzazione, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento soggetti al rilascio di concessioni singole per dotare le abitazioni degli indispensabili servizi igienici, per ampliare gli alloggi esistenti o per gli usi commerciali ed artigianali consentiti in base all'art. 28 purché non ne derivi un incremento superiore al 20% della superficie lorda di solaio preesistente sempre nel rispetto dell'art. 48 punto b).

Qualora la cellula edilizia interessata comprenda parti di fabbrica in muratura "rustica" abbandonate o comunque non più utilizzate a fini agricoli, i suddetti ampliamenti dovranno essere prioritariamente attuati con il riuso di tali parti.

Non potranno essere considerate a tal fine le semplici tettoie aperte, a carattere provvisorio o semi – precario, con struttura lignea o metallica e copertura in materiali leggeri.

Tutti gli interventi suddetti dovranno essere attuati nel rispetto della tipologia esistente, salvo diverse prescrizioni di strumento urbanistico esecutivo.

B2- Edifici a destinazione extraresidenziale vincolati alla destinazione d'uso vigente alla data di adozione del Piano. Sono consentiti interventi come al punto 1-A3 di codesto art. 29.

B3- Sono consentiti tutti gli interventi di cui al punto B1, anche per ricavare edifici plurifamiliari, sempre nel rispetto della volumetria esistente. E' consentito oltre al cambio di destinazione d'uso come al precedente punto 1-A4 di codesto art. 29, anche la modifica delle caratteristiche tipologiche al fine di un adeguamento degli edifici circostanti in stretto rapporto visuale.

29.3– AREE DI TIPO C

Gli interventi previsti sono finalizzati al completamento e al nuovo impianto, pertanto il Piano prevede interventi a concessione edilizia diretta (singola) ed a concessione edilizia preventiva (strumento urbanistico esecutivo).

COMPARTO C1 – Concessione singola

-Superficie fondiaria (S_f) = mq. 1210

-Tipologie edilizie consentite:

Case uni/bifamiliari per edilizia privata (anche a schiera)

-Parametri di progetto (riferiti alla superficie fondiaria)

U_f (indice di utilizzazione fondiaria) mq./mq. = 0.3

Mq. tot. (superficie totale massima edificabile) = mq. 360

S_c (superficie coperta massima) = 30% di S_f

H (altezza massima edifici) = ml. 7 (edilizia privata)

D_c (distanza minima dai confini) = ml. 5

D_e (distanza minima da edifici) = ml. 10

D_s (distanza da cigli stradali) = ml. 6 da strade interne

e nel rispetto delle specifiche fasce di rispetto indicate nelle tavole di Piano.

COMPARTO C2 – P.E.C

-Superficie territoriale (S_t) = mq. 2962

-Aree attrezzate da dimettere ad uso pubblico

A verde pubblico mq. 682

A parcheggio mq. 340

Per strade mq. 176

TOT. mq. 1198

-Superficie fondiaria (S_f) = mq. 1764

- Tipologie edilizie consentite:

Case uni/bifamiliari per edilizia privata (anche a schiera)

-Parametri di progetto (riferiti alla superficie fondiaria)

U_f (indice di utilizzazione fondiaria) mq./mq. = 0.4

Mq. tot. (superficie totale massima edificabile) = mq. 705

S_c (superficie coperta massima) = 30% di S_f

H (altezza massima edifici) = ml. 7 (edilizia privata)

D_c (distanza minima dai confini) = ml. 5

D_e (distanza minima da edifici) = ml. 10

D_s (distanza da cigli stradali) = ml. 6 da strade interne

e nel rispetto delle specifiche fasce di rispetto indicate nelle tavole di Piano.

COMPARTO C3 – Concessione singola

-Superficie fondiaria (S_f) = mq. 750

-Tipologie edilizie consentite:

Case uni/bifamiliari per edilizia privata (anche a schiera)

-Parametri di progetto (riferiti alla superficie fondiaria)

U_f (indice di utilizzazione fondiaria) mq./mq. = 0.28

Mq. tot. (superficie totale massima edificabile) = mq. 200

S_c (superficie coperta massima) = 30% di S_f

H (altezza massima edifici) = ml. 7 (edilizia privata)

D_c (distanza minima dai confini) = ml. 5

D_e (distanza minima da edifici) = ml. 10

D_s (distanza da cigli stradali) = ml. 6 da strade interne
e nel rispetto delle specifiche fasce di rispetto indicate nelle tavole di Piano.

COMPARTO C4 – P.E.C.

-Superficie territoriale (S_t) = mq. 4680

Più mq. 1035 reperiti all'interno della fascia di rispetto stradale
da utilizzare a parcheggio pubblico così suddiviso:

mq. 435 (zona residenziale)

mq. 600 (zona commerciale)

-Tipologie edilizie consentite:

Case uni/bifamiliari per edilizia privata (anche a schiera)

-Parametri di progetto (riferiti alla superficie territoriale)

U_t (indice di utilizzazione territoriale) mq./mq. = 0.45

Mq. tot. (superficie totale massima edificabile) = mq. 2.106

S_c (superficie coperta massima) = 30% di S_f

H (altezza massima edifici) = ml. 10.50 (edilizia privata)

D_c (distanza minima dai confini) = ml. 5

D_e (distanza minima da edifici) = ml. 10

D_s (distanza da cigli stradali) = ml. 6 da strade interne

e nel rispetto delle specifiche fasce di rispetto indicate nelle tavole di Piano.

Sono destinati alla sola residenza mq. 1800, la restante parte di superficie è destinata alle attività commerciali (esercizi di vicinato) e direzionali.

Sono stati previsti per tali attività 600 mq. di parcheggio ad uso pubblico; il P.E.C. dovrà in ogni caso garantire il rispetto dei disposti di cui al punto 3 del 1° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. anche attraverso l'incremento di tale quantità.

COMPARTO C5 – Concessione singola

-Superficie territoriale (S_t) = mq. 1368

-Tipologie edilizie consentite:

Case uni/bifamiliari per edilizia privata (anche a schiera)

-Parametri di progetto (riferiti alla superficie fondiaria)

U_f (indice di utilizzazione fondiaria) mq./mq. = 0.3

Mq. tot. (superficie totale massima edificabile) = mq. 410

S_c (superficie coperta massima) = 30% di S_f

H (altezza massima edifici) = ml. 7 (edilizia privata)

D_c (distanza minima dai confini) = ml. 5

D_e (distanza minima da edifici) = ml. 10

D_s (distanza da cigli stradali) = ml. 6 da strade interne

e nel rispetto delle specifiche fasce di rispetto indicate nelle tavole di Piano.

COMPARTO C6 – Concessione singola

-Superficie fondiaria (S_f) = mq. 1840

Aree da dismettere ad uso pubblico:

per strade = mq. 240

Superficie fondiaria residua = mq. 1600

-Tipologie edilizie consentite:

Case uni/bifamiliari per edilizia privata (anche a schiera)

- Parametri di progetto (riferiti alla superficie fondiaria)
 - U_f (indice di utilizzazione fondiaria) mq./mq. = 0.2
 - Mq. tot. (superficie totale massima edificabile) = mq. 320
 - S_c (superficie coperta massima) = 30% di S_f
 - H (altezza massima edifici) = ml. 7 (edilizia privata)
 - D_c (distanza minima dai confini) = ml. 5
 - D_e (distanza minima da edifici) = ml. 10
 - D_s (distanza da cigli stradali) = ml. 6 da strade interne
- e nel rispetto delle specifiche fasce di rispetto indicate nelle tavole di Piano.

COMPARTO C7 – Concessione singola

- Superficie fondiaria (S_f) = mq. 700
 - Tipologie edilizie consentite:
 - Case uni/bifamiliari per edilizia privata (anche a schiera)
 - Parametri di progetto (riferiti alla superficie fondiaria)
 - U_f (indice di utilizzazione fondiaria) mq./mq. = 0.3
 - Mq. tot. (superficie totale massima edificabile) = mq. 200
 - S_c (superficie coperta massima) = 30% di S_f
 - H (altezza massima edifici) = ml. 7 (edilizia privata)
 - D_c (distanza minima dai confini) = ml. 5
 - D_e (distanza minima da edifici) = ml. 10
 - D_s (distanza da cigli stradali) = ml. 6 da strade interne
- e nel rispetto delle specifiche fasce di rispetto indicate nelle tavole di Piano.

COMPARTO C8 – Concessione singola

- Superficie territoriale (S_t) = mq. 2468
 - Superficie fondiaria (S_f) = mq. 1480
 - Area a verde = mq. 190
 - Area a parcheggio = mq. 816
 - Tipologie edilizie consentite:
 - Case uni/bifamiliari per edilizia privata (anche a schiera)
 - Parametri di progetto (riferiti alla superficie fondiaria)
 - U_f (indice di utilizzazione fondiaria) mq./mq. = 0.4
 - Mq. tot. (superficie totale massima edificabile) = mq. 1.138
 - S_c (superficie coperta massima) = 30% di S_f
 - H (altezza massima edifici) = ml. 7 (edilizia privata)
 - D_c (distanza minima dai confini) = ml. 5
 - D_e (distanza minima da edifici) = ml. 10
 - D_s (distanza da cigli stradali) = ml. 6 da strade interne
- e nel rispetto delle specifiche fasce di rispetto indicate nelle tavole di Piano.

COMPARTO C9 – Concessione singola

- Superficie territoriale (S_t) = mq. 1062
- Tipologie edilizie consentite:
 - Case uni/bifamiliari per edilizia privata (anche a schiera)
- Parametri di progetto (riferiti alla superficie fondiaria)
 - U_f (indice di utilizzazione fondiaria) mq./mq. = 0.3
 - Mq. tot. (superficie totale massima edificabile) = mq. 319
 - S_c (superficie coperta massima) = 30% di S_f
 - H (altezza massima edifici) = ml. 7 (edilizia privata)

D_c (distanza minima dai confini) = ml. 5
 D_e (distanza minima da edifici) = ml. 10
 D_s (distanza da cigli stradali) = ml. 6 da strade interne
e nel rispetto delle specifiche fasce di rispetto indicate nelle tavole di Piano.

COMPARTO C10 – Concessione singola

-Superficie territoriale (S_t) C10a = mq. 1.000
-Superficie territoriale (S_t) C10b = mq. 900
-Tipologie edilizie consentite:
Case uni/bifamiliari per edilizia privata (anche a schiera)
-Parametri di progetto (riferiti alla superficie fondiaria)
 U_f (indice di utilizzazione fondiaria) mq./mq. = 0.3
 S_c (superficie coperta massima) = 30% di S_f
 H (altezza massima edifici) = ml. 7 (edilizia privata)
 D_c (distanza minima dai confini) = ml. 5
 D_e (distanza minima da edifici) = ml. 10
 D_s (distanza da cigli stradali) = ml. 6 da strade interne
e nel rispetto delle specifiche fasce di rispetto indicate nelle tavole di Piano.

COMPARTO C11 – Concessione singola

-Superficie territoriale (S_t) = mq. 2584
-Tipologie edilizie consentite:
Case uni/bifamiliari per edilizia privata (anche a schiera)
-Parametri di progetto (riferiti alla superficie fondiaria)
 U_f (indice di utilizzazione fondiaria) mq./mq. = 0.3
Mq. tot. (superficie totale massima edificabile) = mq. 775
 S_c (superficie coperta massima) = 30% di S_f
 H (altezza massima edifici) = ml. 7 (edilizia privata)
 D_c (distanza minima dai confini) = ml. 5
 D_e (distanza minima da edifici) = ml. 10
 D_s (distanza da cigli stradali) = ml. 6 da strade interne
e nel rispetto delle specifiche fasce di rispetto indicate nelle tavole di Piano.

COMPARTO C12 – Concessione singola

-Superficie territoriale (S_t) = mq. 710
-Tipologie edilizie consentite:
Case uni/bifamiliari per edilizia privata (anche a schiera)
-Parametri di progetto (riferiti alla superficie fondiaria)
 U_f (indice di utilizzazione fondiaria) mq./mq. = 0.3
Mq. tot. (superficie totale massima edificabile) = mq. 213
 S_c (superficie coperta massima) = 30% di S_f
 H (altezza massima edifici) = ml. 7 (edilizia privata)
 D_c (distanza minima dai confini) = ml. 5
 D_e (distanza minima da edifici) = ml. 10
 D_s (distanza da cigli stradali) = ml. 6 da strade interne
e nel rispetto delle specifiche fasce di rispetto indicate nelle tavole di Piano.

CAPO II – AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Articolo 30

- Destinazione d'uso

Oltre alle destinazioni di carattere produttive (industriali ed artigianali) sono ammesse:

a) destinazioni residenziali nella misura strettamente necessaria alle esigenze di custodia e assistenza agli impianti e/o alle esigenze abitative del titolare dell'azienda.

In ogni caso tali destinazioni non potranno superare le dimensioni di un'unità abitativa (mq. 150) né quelle delle superfici lorde di solaio riservate alle attività produttive cui si riferiscono;

b) impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso;

c) attività di commercio al dettaglio di macchine, prodotti per l'edilizia e per l'agricoltura, autoveicoli ed autoricambi, articoli da commercio ed affini.

Per le unità con superficie di vendita superiore a mq. 400 la concessione potrà essere rilasciata soltanto a condizione che venga rilasciata dalla Regione la prescritta autorizzazione, ai sensi della L. 11/6/1971 n° 426;

d) pubblici esercizi connessi con le attività di cui sopra.

Articolo 31

- **Aree produttive**

Salvo quanto diversamente previsto nelle tavole di P.R.G.C. per la zona D3 a concessione singola, nelle aree libere o parzialmente edificate per impianti produttivo – artigianale, come tali evidenziate nelle tavole di Piano, sono ammessi interventi di ristrutturazione, completamento e nuovo impianto, purché si applichino i seguenti parametri:

$R_c = 1/2$

$H = 10.5$ Sono fatte salve le maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse al tipo di attività svolte.

La dotazione di aree per le attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 21 punto 2 della L.R. 56/77 deve essere stabilita in misura del 20% della superficie territoriale.

Nel caso, di intervento per le destinazioni di cui al punto c) dell'art. 30, la dotazione di aree per attrezzature di servizio alle attività svolte dovrà essere calcolata in base a quanto disposto dall'art. 21 punto 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. e almeno il 50% del fabbisogno risultante deve essere destinato a parcheggio. In entrambi i casi le aree per servizi dovranno essere dimesse o assoggettate ad uso pubblico.

In tali zone la concessione è subordinata al piano esecutivo convenzionato, esteso a tutta l'area libera.

In tali aree il P.R.G.C. prevede interventi a concessione singola e interventi per i quali il rilascio della concessione è subordinato a strumento urbanistico esecutivo.

D1 – Stralciata

- D2 – da subordinare a P.E.C. ovvero permesso di costruire convenzionato
 D3 – permesso di costruire convenzionato
 D4 - concessione singola.
 D5 - concessione singola. Prescrizioni: Occorre mitigare l'impatto ambientale attraverso piantumazioni a schermatura, coloriture delle facciate, coperture in cotto o similari.

- **Aree sottoposte a disciplina del commercio**

In caso di insediamenti commerciali al dettaglio sono richiamate integralmente le disposizioni regionali attuative del D.Lgs. n. 114/98, L.R. 28/99, DCR n. 563-13414/99, DGR 42-29532/00, DGR 43-29533/00 e DCR n. 347-42514/03 nonché le disposizioni comunali emanate in applicazione della normativa regionale in materia di commercio in sede fissa”.

Disposizioni particolari:

- Disposizione particolare relativa alla correlazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali: per la correlazione di cui al D.Lgs. n. 114/98 art. 6, punto 2, lettera d) e per quanto previsto dall’art. 28 della Delibera del Consiglio Regionale del 29/10/1999 n. 563-13414 così come modificato dall’art. 21 della D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003 le richieste di permesso di costruire o di autorizzazione commerciale per gli esercizi commerciali al dettaglio dovranno risultare compatibili con le norme in materia di commercio in sede fissa, definite dai provvedimenti regionali e comunali.
- Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell’art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo le finalità indicate nell’art. 6 del D.Lgs. 114/98.
- La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadono nelle “aree edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico-ambientale” sono assoggettate alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico, in particolare per quanto riguarda le vetrine e gli accessi.

Articolo 31 bis

- **Zone di insediamento delle attività commerciali al dettaglio**

- 1) Oggetto, finalità obiettivi
 - a) Le norme che seguono e la cartografia allegata definiscono le zone di insediamento commerciale in ottemperanza agli indirizzi e criteri urbanistici disposti dalla L.R. n. 28/99, dalla deliberazione del C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e dalla deliberazione del C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003.
 - b) Le presenti norme costituiscono adeguamento del P.R.G.C. ai sensi del D.Lgs. 114/98 e della L.R. n. 28/99 per tutto ciò che è conforme al vigente P.R.G.C. quanto a destinazione d’uso, indici di edificabilità, standard urbanistici: esse si applicano, pertanto, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e della L.R. n. 56/77 e

s.m.i. esse costituiscono variante al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

- c) Le presenti norme fanno proprie le finalità, gli obiettivi, i riferimenti metodologici e operativi per la programmazione della rete distributiva, le definizioni e le classificazioni di cui agli artt. 1-2-3-4-5-6-7 e 8 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003.
- 2) Ruolo del Comune e classificazione delle zone di insediamento commerciale
- a) Il Comune di Castelnuovo Bormida ai sensi dell'art. 11 della Delibera del Consiglio Regionale del 29/10/1999 n. 563-13414 così come modificato dall'art. 5 della D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003 è classificato tra i comuni minori della rete secondaria e fa parte dell'area di programmazione commerciale di Alessandria;
 - b) Il territorio è considerato tutto area commerciale e gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita sino a 150 mq., potranno localizzarsi nell'ambito del territorio in subordine al rispetto della compatibilità urbanistica dettata dalle N.T.d'A. del P.R.G.C. con riferimento particolare alle destinazioni d'uso consentite.
 - c) Le zone di addensamento commerciale riconosciute sul territorio sono rappresentate nella tavola grafica elaborata da supporto cartaceo del P.R.G.C. vigente ed allegata alle presenti norme.

In particolare:

A1 – Addensamento storico rilevante:

nell'ambito della perimetrazione del centro storico, si riconosce un addensamento A1 sviluppatosi ai lati della Via principale. Esso si estende, infatti lungo Via Cairoli, si dirama anche con Via Cavalchini per incrociarsi in piazza Guglielmo Marconi.

Si tratta di un ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente lungo l'asse principale di Via Cairoli e Via Cavalchini, sede dei principali episodi architettonici presenti nel tessuto storico.

- d) Gli addensamenti fanno riferimento alla mezzeria delle sedi stradali individuate ai commi precedenti e comprendono il loro intorno di 100 mt. lineari, per ognuno dei quattro lati. I casi di sovrapposizione sono trattati applicando la norma più favorevole al richiedente l'autorizzazione.
- e) Fanno parte degli addensamenti le unità immobiliari con destinazione urbanistica omogenea il cui accesso diretto rientra nell'intorno come definito dal comma.
- f) Il Comune di Castelnuovo Bormida individua una localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata "L2" lungo la strada provinciale per Castellazzo Bormida individuata sulle tavole di PRG con: "D3" e parzialmente "D2".

Articolo 32

- Individuazione e destinazione d'uso

Le aree a destinazione agricola sono quelle esterne al perimetro dell'urbanizzato e dello urbanizzando contraddistinte dalla lettera E che è sovrapposta alle prescrizioni geologiche contraddistinte dalla retinatura di zona.

A norma dell'art. 25 della L.R. 56/77 sono ammesse:

- a) le opere destinate alla residenza rurale;
- b) le attrezzature e le infrastrutture quali: silos, stalle, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo;
- c) edifici o impianti presenti e/o realizzabili in modo temporaneo nell'area individuata nella Tavola 12 del Vigente P.R.G. "AREE A VERDE ATTREZZATO PER IL GIOCO E LO SPORT

Nelle aree di cui al punto c):

- Potranno essere installati manufatti leggeri, anche prefabbricati, e strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili purchè siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee ed occasionali. I fabbricati dovranno essere di modeste dimensioni, singolarmente non superiori a 25. mq., di altezza non superiore ai 4,00 mt. La sommatoria complessiva delle superfici dei fabbricati non potrà in alcun modo superare i 100 mq.
- I motocicli potranno transitare sui terreni sopra elencati nell'orario che dovrà essere concordato con l'amministrazione comunale;
- I movimenti terra necessari e ritenuti assenti per eventuali modifiche del tracciato della pista dovranno essere debitamente autorizzati;
- Gli interventi temporanei sopra descritti non potranno avere durata superiore ad un anno e potranno essere rinnovati;
- Dovrà essere sottoscritto un atto, con firma autenticata dal segretario comunale, con il quale il richiedente si impegna al termine del periodo autorizzato ad eliminare tutte le costruzioni temporanee, a ripristinare l'andamento orografico del terreno ed a mettere in pristino lo stato dei luoghi;
- Dovrà essere presentato prima dell'inizio dei lavori, se richiesto dall'Amministrazione comunale, un deposito cauzionale, anche sotto forma di fideiussione bancaria od assicurativa, determinato dall'amministrazione stessa, in base agli interventi richiesti, da un minimo di 20.000,00 ad un massimo di 100.000,00 Euro.
- Non potranno in alcun modo essere superate le soglie di rumorosità determinate dal piano di Zonizzazione Acustica;

Gli interventi subordinati a permesso di costruire o a Denuncia di Inizio Attività non potranno mai assumere carattere di piste permanenti per corse motociclistiche ovvero per piste di motocross.

Le sanzioni in capo al trasgressore saranno determinate in base alle vigenti norme in materia.

Articolo 32 bis

- Aree a destinazione sportiva (motocross e autocross)

Nelle tavole di piano è individuata un'area sportiva denominata A.S.1

In tale area:

- Potranno essere installati manufatti leggeri, anche prefabbricati, purché siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee ed occasionali. Le tettoie aperte dovranno essere di modeste dimensioni, singolarmente non superiori a 25. mq., di altezza non superiore ai 4,00 mt. La sommatoria complessiva delle superfici delle tettoie non potrà in alcun modo superare i 300 mq.

- I veicoli potranno transitare sui terreni sopra elencati nell'orario che dovrà essere concordato con l'amministrazione comunale;
- I movimenti terra necessari e ritenuti assentibili per eventuali modifiche del tracciato della pista dovranno essere debitamente autorizzati;
- Dovrà essere sottoscritto un atto, con firma autenticata dal segretario comunale, con il quale il richiedente s'impegna al termine del periodo autorizzato ad eliminare tutte le costruzioni temporanee, a ripristinare l'andamento orografico del terreno ed a mettere in pristino lo stato dei luoghi;
- Dovrà essere presentato prima dell'inizio dei lavori, se richiesto dall'Amministrazione comunale, un deposito cauzionale, anche sotto forma di fideiussione bancaria od assicurativa, determinato dall'amministrazione stessa, in base agli interventi richiesti;
- L'uso della pista per impianti sportivi motoristici dovrà essere limitato esclusivamente a manifestazioni aventi carattere temporaneo; in caso di trasformazione dell'attività in impianti stabili, con attività agonistica, il progetto dell'impianto dovrà essere assoggettato alla procedura di VIA di cui alla L.R. 40/98 e s.m.i.
- Per quanto le emissioni sonore prodotte nello svolgimento dell'attività motoristica, dovrà essere fatto riferimento a quanto previsto dal D.P.R. 3 aprile 2001, n. 304; i limiti massimi previsti sono quelli indicati all'art. 3 del D.P.R. e dovranno essere applicati anche in caso di manifestazioni temporanee. Non potranno in alcun modo essere superate le soglie di rumorosità determinate dal piano di Zonizzazione Acustica.
- Per quanto all'impatto visivo sarà necessario che il progetto sia corredato da uno studio analitico che preveda la schermatura complessiva del sito con essenze vegetali autoctone favorendo, altresì, la mitigazione sonora dell'attività. Dovrà essere realizzata una schermatura di tipo vegetale lungo la scarpata parallelamente all'asse stradale, nonché lungo la scarpata del lato nord dell'ex area di cava per mitigare l'impatto visivo per gli utenti dell'arteria viaria (S.P. n. 195); La distanza degli impianti dalla S.P. 195 dovrà corrispondere alla fascia di rispetto stradale graficamente prevista negli elaborati di PRGC. Anche la piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà rispettare la distanza dalla suddetta strada prevista dal DPR 16 dicembre 1992, n. 495 , art. 26 commi 6, 7 e 8.
- Le pavimentazioni impermeabili continue sono vietate; per quanto riguarda eventuali parcheggi, saranno privilegiati quelli inerbiti e comunque, che favoriscano la permeabilità del suolo.
- Considerata infine, la presenza di un corridoio ecologico tra l'area ludico-sportiva ed il fiume Bormida, dovrà essere presentato, a corredo del progetto, uno studio che preveda una fascia tampone arboreo-arbustiva tra l'area stessa ed il corridoio ecologico. Le relative opere dovranno essere realizzate prima dell'utilizzo dell'area, anche se l'uso sarà temporaneo.

Articolo 33

- **Aree ed edifici a destinazione agricola**

In dette aree sono ammessi interventi edificatori con indici di densità fondiaria stabiliti dall'art. 25 L.R. 56/77 in conformità ai tipi di coltivazione purché non in contrasto con le indicazioni di cui all'art. 38.

Possono fruire di tali indici solo i soggetti che sono nelle condizioni di cui al successivo art. 34.

Al fine del calcolo del volume edificabile vanno computati solo i terreni inclusi nelle presenti aree al netto di eventuali aree qui presenti con coltivazioni in atto per l'industria del legno ed al lordo degli edifici esistenti.

Per i soli soggetti di cui al punto a) dell'art. 9 della L. 10/77 è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e intestati a proprietari diversi.

La cubatura utilizzata a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto nei registri del Comune, che regoli il trasferimento di cubatura, destinando a "*non edificandi*" la parte del territorio che ha ceduto la propria cubatura.

Per i soli soggetti sopra citati è inoltre ammesso l'accorpamento dei volumi derivanti da terreni posti in comuni limitrofi ai fini dell'edificazione nel Comune, a condizione che l'edificio per la residenza non superi i mc. 1000.

L'edificazione di tali aree è consentita solo per i seguenti usi:

- 1) edifici ad uso abitazione per i soli soggetti nelle condizioni di cui al successivo art. 34;
- 2) attrezzature agricole per i medesimi soggetti, depositi di attrezzi agricoli, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti di conservazione dei prodotti agricoli.

La localizzazione delle concimaie deve essere effettuata ad una distanza minima di ml. 25 in conformità all'art. 54 della L. n° 303/56 dai fabbricati ad uso abitazione ivi compresi quelli dei proprietari e/o gestori degli impianti.

Nuove stalle con oltre 25 capi ed impianti suscettibili di produrre inquinamento o molestia, potranno essere realizzati ad una distanza minima dagli abitati nonché dalle aree urbanizzate ed urbanizzande pari a ml. 150; nel caso di porcilaie, la stessa distanza minima si applica anche dai singoli edifici di abitazione ivi compresi quelli dei proprietari e/o gestori di impianti. Tale distanza minima potrà, sulla base di comprovate esigenze di salvaguardia delle condizioni igieniche e dell'ambiente, essere aumentata con apposita delibera consigliare del Comune che stabilirà caso per caso nuove maggiori distanze da rispettare.

Sono soggetti a computi dei volumi solo le opere di cui al punto 1) del precedente comma 8; non sono conteggiate le opere di cui al punto 2).

Le condizioni specifiche di edificazione sul lotto sono per gli edifici di cui al comma precedente le seguenti:

- 1) copertura massima del lotto in ogni caso non superiore a 1/2;
- 2) distanza dai confini pari a mt. 5
- 3) distanza dalle strade vicinali pari a mt. 10 e da strade provinciali e comunali secondo il D.M. 1/4/1960 n° 1404;
- 4) edifici residenziali di non più di due piani e comunque di altezza non superiore a mt. 8; altezza limite da applicarsi anche per le attrezzature agricole salvo i casi particolari come silos, fabbricati speciali.
- 5) per i fabbricati destinati a stalle di ricovero e allevamento degli animali vanno rispettate le norme sanitarie specifiche e di regolamento Igienico Edilizio.

Per gli edifici esistenti in tali aree sono ammessi i seguenti interventi:

- a) quando trattasi di edifici con destinazione residenziale in atto, alla data

di adozione del Piano, e regolarmente accatastati, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione senza modificazione volumetrica, con eccezione “*una tantum*” di un incremento di superficie lorda di solaio sino al raggiungimento di uno standard abitativo di mq.25 per componente familiare.

Nel caso delle abitazioni unifamiliari è concesso un incremento “*una tantum*” pari al 20% del volume per tutti i soggetti richiedenti.

- b) nel caso di edifici per i quali è in atto, alla data di adozione del Piano, una specifica destinazione produttiva non rientrante nel settore primario (come è il caso di laboratori artigianali, ecc.) è ammesso un incremento “*una tantum*” di volume, pari al 40% del volume esistente.
- c) quando trattasi di edifici per i quali ricorrono i disposti di cui al successivo art. 34, 5° comma (nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertate dalla commissione comunale per l’agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e s.m.i.) e non è in atto la destinazione residenziale (es. rustici agricoli), è ammessa la trasformazione d’uso a fini residenziali con limite di mc. 500 recuperabili secondo le norme dettate dalla L.R. 29 aprile 2003, n. 9;
- d) nel caso di edifici per i quali ricorrono i disposti di cui al successivo art. 34, 5° comma (nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertate dalla commissione comunale per l’agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e s.m.i.) e non è in atto la destinazione residenziale, è ammesso il cambio di destinazione d’uso per la realizzazione di piccoli laboratori avente una superficie non superiore a mq. 200 e per un numero di addetti non superiore a 3.

Ogni intervento di straordinaria o ordinaria manutenzione e di ampliamento dovrà essere effettuato nel massimo rispetto della morfologia architettonica nonché dei materiali esistenti. E’ vietata rigorosamente l’introduzione di elementi architettonici non riscontrabili nella tradizione locale.

Per gli interventi di nuova edificazione ammessi, particolare cura deve essere posta per l’inserimento ambientale dei manufatti, evitando forme non riscontrabili nella tradizione locale. E’ ammessa l’apertura o l’allargamento di infrastrutture viarie solo se esse sono al servizio di aziende agricole. Tali strade dovranno essere chiuse al traffico ordinario.

Per le strade esistenti non al servizio di aziende è ammessa solo la ordinaria manutenzione.

Articolo 34

- Soggetti ammessi e condizioni per il rilascio di concessione nelle aree agricole

Le concessioni per l’edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle L. 9 /5/1975 n° 153 e 10/5/1976 n° 352 e delle L.R. 12/5/1975 n° 27 e 23/8/1982 n° 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l’esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell’art. 2 della L.R. 12/10/1978, n° 63 e successive modifiche e integrazioni, che abbiano residenza e domicilio nell’azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dall'art. 33 delle presenti norme, sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

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

- 1) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- 2) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 3) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 4) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti come previsto dall'art. 25, comma 7 lettera d) della L.R. 56/77 e s.m.i.;

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

Non sono soggetti della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della L. 10/77.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertate dalla commissione comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e s.m.i.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o famigliari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere nessuna concessione.

Articolo 35

- Deroghe specifiche per programmi agricoli

Gli interventi programmati a sostegno e/o incremento dell'attività agricola, mediante leggi e regolamenti appositi o contenuti in strumenti di programmazione a livello sovracomunale, sostituiscono automaticamente quelle parti delle presenti norme con essi in contrasto, senza procedura alcuna.

Nell'area destinata agli impianti ed alle attrezzature di interesse generale, gli interventi relativi dovranno essere preventivamente inquadrati in un piano esecutivo organicamente esteso all'intero ambito, salvo quando trattasi di opere di sistemazione ed attrezzature del suolo.

CAPO IV – AREE ED EDIFICI DESTINATI AL RICETTO TURISTICO

Articolo 36

- Destinazione d'uso

Sono considerate a ricetto turistico le edificazioni e le aree elencate come segue:

- a) edificazioni o parti di edifici utilizzate ad albergo, ristorante, trattorie e locande ubicate all'interno del perimetro dell'urbanizzato;
- b) edificazioni residenziali sparse, ubicate nel territorio agricolo, costituenti la residenza di popolazione stagionale.

Articolo 37

- **Aree ed edifici a destinazione turistica**

Per le aree e gli edifici di cui al punto a) del precedente art. 36 seguono le norme relative alla classe dell'edificio urbano in cui sono comprese (vedi art. 28 e 29).

Per le aree e gli edifici di cui sempre all'art. 36 punto b) seguono le norme specifiche dettate dall'art. 33 comma 9 a) b).

Articolo 37 bis

Nelle tavole di piano sono individuate due aree per il ricetto turistico denominate C.A.S. 1 (comparto agricolo speciale 1) e C.A.S. 2 (comparto agricolo speciale 2).

Nel comparto C.A.S. 1 è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti e l'aumento del 50% della superficie di solaio utile esistente semprechè tale ampliamento sia rigorosamente limitato alla superficie pianeggiante del terrazzo evitando altresì qualsiasi trasformazione d'uso del suolo nelle parti corrispondenti agli orli del terrazzo a causa della notevole acclività e della presenza di movimenti della corte superficiale.

Nel comparto C.A.S. 2 è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti e l'aumento del 50% della superficie di solaio utile esistente. E' ammessa la realizzazione di una struttura da adibire a maneggio per cavalli, la realizzazione di strutture per il ricovero degli animali (box) avente una superficie coperta massima di mq. 350, oltre alla possibilità di realizzare un'attività di bad & breakfast (nel rispetto delle normative vigenti in materia) all'interno delle strutture esistenti per l'organizzazione di manifestazioni e gare.

TITOLO QUINTO: **NORME PARTICOLARI**

**CAPO I – DISCIPLINA DELLE AREE INEDIFICABILI O A
EDIFICABILITA' .CONTROLLATA**

Articolo 38

- Aree di salvaguardia idrogeologica

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30/12/1923 n° 3267, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, al rilascio di autorizzazione ai sensi della L.R. 9/8/1989 n° 45.

In relazione alle risultanze delle analisi sull'assetto idrogeologico estese all'intero ambito territoriale del Comune sono state individuate quattro classi:

Classe I – Rappresenta le “*zone di frana od in aree potenzialmente dissestabili*”, zone alluvionali e/o con caratteristiche geotecniche pessime: non edificabili per instabilità o per gli elevati costi di sistemazione idrogeologica, di contenimento idraulico e consolidamento dei versanti.

Classe II – Rappresenta le “*zone potenzialmente dissestabili*” per possibili movimenti franosi, per varie forme di attività torrentizia (esondabilità) e/o per caratteristiche geotecniche scadenti.

In tali aree ad edificabilità controllata le nuove costruzioni, anche quelle a servizio dell'agricoltura, dovranno essere corredate da indagini particolareggiate di natura geologico – tecnica, prodotte dal richiedente della concessione stessa, nel caso in cui il volume edificabile sia superiore a mc. 250.

Dette indagini dovranno consistere nel rilievo geologico – geomorfologico in grande scala (1:1000 o 1:500) nonché un rilievo altimetrico accurato, con la definizione delle caratteristiche litologiche delle formazioni affioranti.

A corredo degli elaborati di progetto per le costruzioni impegnative, con volumi superiori a mc. 2000, dovranno essere rese obbligatorie anche indagini idrogeologiche mediante esplorazioni geofisiche, ed indagini geotecniche mediante sondaggi penetrometrici diretti o trivellazioni con carotaggi.

Classe III – Rappresenta le “*zone mediamente stabili*” (localmente a stabilità incerta per processi degradatori in atto) e con debole rischio di esondazione o con mediocri caratteristiche meccaniche: trattasi quindi di aree con limitati elementi penalizzanti ai fini edilizi e per le quali non si prevedono indagini geotecniche particolari, salvo casi da esaminare singolarmente. In tale classe in rischio idrogeologico è basso.

Sono auspicabili, a corredo dei progetti delle nuove costruzioni, le indagini di cui al punto precedente, ma essendo le caratteristiche geotecniche del sottosuolo sensibilmente migliori ed i rischi idrogeologici molto più bassi, non si ritiene necessario debbano essere rese obbligatorie.

Esse saranno richieste di volta in volta dall'Amministrazione Comunale allorquando possa ravvisare la necessità di una maggiore conoscenza del sottosuolo, in relazione alle caratteristiche delle opere di cui verrà richiesta la concessione edilizia.

Classe IV – Rappresenta le “*zone stabili*” per le quali non si prevedono vincoli e non sono richieste normalmente indagini salvo quanto chiesto dalla normativa vigente. Rischio idrogeologico nullo. In tale classe allo stato attuale non si ravvisano particolari problemi di natura geologico – tecnica od idrogeologica, per cui le indagini specialistiche non sono di norma richieste, salvo quanto previsto dalla normativa vigente.

Gli elaborati specifici previsti per la classe II sono altresì richiesti, indipendentemente dalla loro localizzazione, per le opere infrastrutturali viarie e ferroviarie, nonché per i laghi artificiali a qualunque uso destinati (raccolta di acque ad uso irriguo, industriale, turistico ecc.).

Per la realizzazione di opere infrastrutturali quali ponti e viadotti e di bacini e laghi aventi invaso superiore a mc. 10000 è inoltre prescritta la relativa autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale.

L'amministrazione per opere particolari o di particolare rilievo o per impianti che possano dar luogo a fenomeni di inquinamento delle falde acquifere, potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, elaborazioni supplementari, nonché la suddetta autorizzazione regionale preventiva.

Gli interventi consentiti nelle aree ricadenti nelle fasce A e B individuate dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, adottato dall' Autorità di Bacino del Fiume Po con Deliberazione n. 26 del 11 dicembre 1997 ed approvato, con D.P.C.M. in data 24.7.1998 sono quelli definiti agli articoli 6,7,15 e 16 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio stesso. Per le zone comprese nella fascia C, così come da esso delimitata, l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. è subordinata ad uno studio preventivo, a cura dei soggetti proponenti, che verifichi l'idoneità all'insediamento ovvero che definisca le eventuali opere di sistemazione o le prescrizioni particolari necessarie per la messa in sicurezza delle aree.

Si richiamano infine le disposizioni di cui al 5° comma dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Articolo 39

Stralciato

Articolo 40

- **Area interclusa vincolata a coltura specializzata**

Tale area presenta una caratteristica di coltura specializzata ad indirizzo orticolo intensivo.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché interventi di ristrutturazione edilizia volti a garantire le funzionalità dell'immobile in relazione alla destinazione d'uso in atto.

Per quanto concerne le parti residenziali degli edifici esistenti è consentito, per i soli aventi titolo di cui all'art. 34 delle presenti norme, ampliare la superficie lorda di solaio residenziale sino ad un massimo del 20% e comunque non oltre i 35 mq. di superficie utile, da realizzare prioritariamente attraverso il recupero delle parti rustiche pertinenti al fabbricato stesso.

Sono inoltre consentiti per le destinazioni agricole in atto e per i soli aventi

titolo, interventi di ampliamento e di nuova edificazione di attrezzature al servizio dell'agricoltura con esclusione di ogni attività residenziale con indice di copertura non superiore al 30% dell'area di pertinenza.

CAPO II – AREE PER FASCE E ZONE DI RISPETTO

Articolo 41

- Fasce di rispetto stradale

Oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per la trasformazione ed il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi; sono inoltre consentite, a titolo precario, la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti, da localizzare ad una distanza minima da curve ed incroci pari almeno a mt. 250 e di recinzioni in semplice rete metallica, compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione dei veicoli. Per quanto riguarda le preesistenze, ove si tratti di edifici ricadenti in area produttiva o agricola, per le parti ricomprese in dette fasce di rispetto, sono consentiti i soli interventi a carattere manutentorio con esclusione di ogni ampliamento.

Articolo 42

- Fasce di rispetto delle ferrovie

Sono stabilite in normativa nella misura di mt. 30 come prescritto dall'art. 49 del D.P.R. 753/80.

Fermi restando i divieti di cui all'art. 235 L. 2248/1865, gli edifici esistenti, ove compatibili con le destinazioni proprie ed ammesse dall'area interessata, potranno essere oggetto dei soli interventi a carattere manutentorio di cui all'articolo precedente, con esclusioni di modificazioni d'uso che prevedono l'inserimento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o di residenze.

Articolo 43

- Fasce di rispetto dei fiumi

Per le aree soggette a tale vincolo, la cui estensione di mt. 100 è riportata nelle tavole del P.R.G.C. valgono le limitazioni previste dall'art. 29 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

In tali aree oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni a verde, parcheggi pubblici, attrezzature sportive connesse con gli specchi ed i corsi d'acqua; per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi a carattere manutentorio descritti per le fasce di rispetto stradale. In dette fasce potranno essere rilasciate concessioni per l'esercizio di attività estrattive in conformità alle vigenti leggi statali e regionali che regolano la materia, previa verifica di compatibilità con le prescrizioni del Piano Territoriale.

Articolo 44

- Vincolo di rispetto cimiteriale

Il P.R.G.C. individua le aree di rispetto cimiteriale la cui estensione di mt.150 è riportata nelle tavole di Piano.

Per tali aree valgono le limitazioni stabilite dall'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, in tali aree è esclusa ogni edificazione. Sono consentiti solo interventi a carattere manutentorio, la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici e delle relative attrezzature o di colture arboree industriali.

Articolo 45

- Fasce di rispetto per impianti di depurazione – pubbliche discariche – ..presa degli acquedotti

In tali aree vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono in edificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G.C. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti limiti:

- Per gli impianti di depurazione comunale mt. 100
- Per le pubbliche discariche mt. 100
- Per opere di presa degli acquedotti mt. 200

Le aree di dette fasce di rispetto devono essere asservite alle proprietà degli impianti

Articolo 46

- Fasce di rispetto delle linee elettriche di alta tensione

Le linee elettriche sono individuate nelle tavole relative allo stato di fatto e al piano e le fasce sono normate dalla L. 27/4/1955 n° 547 e dal D.P.C.M. 23 aprile 1992.

CAPO III – DISTANZE DA OSSERVARE

Articolo 47

- Strade, dimensionamento e relative fasce di rispetto, distanze da osservare

Le indicazioni grafiche relative a nuove strade o a rettifiche di quelle esistenti, in sede di redazione dei progetti esecutivi, possono essere modificate per una più corretta realizzazione dell'opera, senza che ciò si configuri come variante di piano.

Lungo le strade statali e provinciali nell'ambito del territorio Comunale gli accessi e le derivazioni possono essere realizzati solo dove espressamente indicato.

Le sezioni e le caratteristiche delle sedi stradali urbane sono stabilite come segue:

- a) strade pedonali e ciclabili, pavimentate e illuminate, larghezza della sede mt. 2÷4;
- b) strade veicolari al servizio di insediamenti non esclusivamente rurali fino a 10 abitazioni o di attività produttive e/o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate e illuminate, dotate di piazzuole di sosta e manovra, larghezza della sede mt. 4÷6;
- c) strade veicolari al servizio di complessi di maggiore dimensione, pavimentate ed illuminate, larghezza della sede mt. 6÷10;

Per il dimensionamento delle strade extraurbane è fatto riferimento alle tipologie previste dalle norme italiane (CNR. B.U. parte IV, norme tecniche

28/3/73).

Per le strade veicolari extraurbane, in relazione alle loro caratteristiche funzionali e dimensionali, le fasce di rispetto, in conformità al D.M. 1404/68 sono state stabilite come segue;

- A- autostrade di qualunque tipo mt. 60;
- B- strade di grande comunicazione, strade statali di interesse sovraregionale e strade a scorrimento veloce mt. 40;
- C- altre strade statali, strade provinciali e comunali con sede stradale superiore o uguale a mt. 10,50 mt 30;
- D- strade provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente mt. 20.

La distanza minima di cui alla lettera D si osserva per tutte le strade veicolari interessate, anche se non espressamente individuate nelle tavole di P.R.G.C.

Per le strade comunali e vicinali gravate di pubblico passaggio, a servizio esclusivo dell'attività agricola, è fissata una distanza minima di mt. 10.

In corrispondenza degli incroci sono prescritte maggiori distanze come stabilito dall'art. 5 D.M. 1404/68.

Si dovranno in ogni caso rispettare le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo codice della strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

Articolo 48

- Distanze dai cigli stradali (DS), distanze dai confini (DC), distanze dagli edifici (DE)

Le distanze DS, DC, DE di cui al presente articolo, si applicano in assenza di indicazioni grafiche delle tavole di sviluppo del P.R.G.C. alla scala 1:2000 e 1:1000, di diverse prescrizioni specifiche delle presenti norme, o di strumenti urbanistici esecutivi.

Per tali distanze, in relazione al tipo di area, di edifici ed al tipo di intervento, sono stati fissati i criteri e le misure minime seguenti:

- a. aree ed edifici di tipo A
 - restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione:
 - DS = secondo allineamenti esistenti;
 - DC = esistenti diminuite di eventuali aggiunte;
 - DE = idem come sopra;
 - demolizione e ricostruzione:
 - DS = secondo allineamenti esistenti;
 - DC = mt. 0,00 se preesistono costruzioni al confine
.mt. 5,00 negli altri casi
 - DE = mt. 0,00, mt. 10,00.
- b. aree ed edifici di tipo B
 - ristrutturazione senza e con aumento di volume, ampliamenti:
 - DS = secondo allineamenti esistenti;
 - DC = mt. 0,00 se preesistono costruzioni a confine, ovvero se diverse
.da quelle esistenti di almeno mt. 5,00;
 - DE = esistenti, ovvero almeno mt. 10,00.
- c. aree di tipo C e aree agricole all'interno del centro abitato
 - DS = mt. 6,00;
 - DC = mt. 5,00, ovvero mt. 0,00 se preesistono costruzioni al confine;
 - DE = mt. 10,00 ovvero mt. 0,00.

- d. aree ed edifici produttivi
 ristrutturazione senza e con aumento di superficie coperta, ampliamenti:
 DS = esistenti, ovvero mt. 10,00;
 DC = mt. 0,00 se preesistono costruzioni a confine, esistenti ovvero se diverse da quelle esistenti, almeno mt. 5,00;
 DE = esistenti, ovvero, se diverse, almeno mt. 10,00.
 Nuove costruzioni:
 DS = mt. 10,00 dalle strade comunali e mt. 15,00 dalle altre strade;
 DC = mt. 5,00 ovvero mt. 0,00 se preesistono costruzioni a confine;
 DE = mt. 10,00.
- e. aree ed edifici agricolo
 restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione interna:
 DS – DC – DE = esistenti
 Ristrutturazione con aumenti di volume, ampliamenti, nuove costruzioni ed impianti:
 DS = secondo norme specifiche relative alle distanze dalle strade (fasce di rispetto);
 DC = mt. 5,00 ovvero mt. 0,00 se preesistono costruzioni a confine;
 DE = mt. 10,00 ovvero mt. 0,00.

Nelle aree di tipo B – C – E, per i locali accessori e per quelli interrati la distanza minima DC non viene applicata mentre la distanza DE viene portata a ml. 1,50 in presenza di muri ciechi oppure a ml. 3,00 se esistono vincoli di vedute anche in edifici a sé stanti o per box, purché l'altezza massima non superi mt. 3,00 misurati dal livello del terreno della o delle proprietà contigue interessate.

Articolo 49

- Ricavo o nuova edificazione di box auto ed altri fabbricati minori

Per ogni alloggio esistente, se sprovvisto, e per ogni alloggio futuro, è ammesso il ricavo o l'edificazione di un box auto ove ammesso nel corpo degli edifici o altrimenti nelle aree libere adiacenti purché il box ed il suo accesso non risulti di intralcio agli spazi pubblici e privati (strade e cortili) e lesivo dei caratteri ambientali.

Ogni box di nuova edificazione non potrà avere un'emergenza massima fuori terra superiore a mt. 3,00 misurata all'estradosso della soletta di copertura. Naturalmente lo spazio utile del box (posto macchina) sarà di mq. 20,00. Ove possibile i box dovranno essere interrati e ricoperti di manto erboso.

Nel caso di ampliamento di edifici esistenti che determini la realizzazione di nuove unità immobiliari e per ogni nuova edificazione si dovranno comunque rispettare le disposizioni di cui all'art. 2 della L. 122/1989.

E' ammessa l'edificazione di "una tantum" per ogni unità abitativa, di bassi fabbricati con superficie massima mq. 25,00 e con altezza media mt. 2,50 a fini di deposito attrezzi agricoli e allevamento di piccoli animali. Ai fini del rispetto delle distanze di cui all'art. 48, il basso fabbricato, non potrà avere un'altezza superiore a mt. 3,00 e, ai fini del rapporto di copertura, nel rispetto del precedente art. 5. Nelle aree agricole libere, tale intervento, sarà possibile solo ed esclusivamente su terreni avente una superficie del mappale interessato superiore a mq. 2.000 e non potrà essere realizzato a confine. Solamente nel caso di ricovero attrezzi esistenti in zona agricola, al fine di

una rivalutazione degli stessi e per migliorarne la fruibilità, sarà possibile effettuare un ampliamento (una-tantum) per complessivi mq. 25,00 se il manufatto insiste su un mappale avente un'area di almeno mq. 2.000.

Al fine del miglioramento funzionale degli edifici esistenti, nelle aree di tipo A, B, D ed E (fatta eccezione per le aree di tipo "A1") sono ammesse la realizzazione di tettoie aperte, nel rispetto dell'art. 5 delle presenti norme e nel rispetto della tipologia costruttiva dei luoghi, purchè, per le sole zone di tipo "A", la superficie massima che ne deriva, non sia superiore a mq. 20,00. Ciò quando si dimostri l'impossibilità di risolvere altrimenti tale necessità. Il fabbricato è sempre da considerarsi in precario e non può essere assolutamente destinato ad altri scopi che non siano quelli prescritti, pena la decadenza della facoltà.

Articolo 50

- Beni da salvaguardare e norme generali di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio

Il P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, individua i seguenti beni culturali ambientali da salvaguardare:

- 1) i nuclei storico – ambientali costitutivi dall'insieme delle aree di tipo A, come definite dall'art. 29 delle presenti norme, e le relative aree per i servizi e per la viabilità;
- 2) i nuclei insediativi, i complessi isolati, i singoli edifici civili e rurali, opportunamente evidenziati nelle tavole di piano;

Nei nuclei storico – ambientali e negli ambiti inedificabili di pertinenza dei beni culturali è vietato modificare i caratteri della trama viaria ed edilizia e i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

Gli interventi propri ed ammessi dovranno pertanto in primo luogo realizzare il restauro conservativo delle preesistenze segnalate o comunque emergenti da una più approfondita ed attenta lettura del contesto interessato, preliminarmente ad ogni progettazione esecutiva.

A tal fine, i relativi progetti di intervento dovranno essere sempre corredati da una documentazione dello stato di fatto adeguata all'importanza del singolo edificio o dell'insieme edilizio, opportunamente estesa all'ambito circostante (rilievi accurati, esterni ed interni con visualizzazione dello stato fisico e delle condizioni di stabilità, riprese fotografiche specifiche e dell'intorno ambientale) e da una relazione delle vicende anteriori, con segnalazione di eventuali vincoli ai sensi della L. 1089/39 e 1497/39.

In particolare, per i nuclei di cui al punto 1), gli interventi dovranno rispettare le specifiche indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G.C. "*sviluppi dei nuclei storico – ambientali e classi di pregio all'interno dell'urbanizzato*" sempre prevalenti sulle prescrizioni generali stabilite dall'art. 28 delle presenti norme.

Si richiamano altresì le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il P.R.G.C. inoltre, a tutela dei valori paesaggistici delle aree collinari e per garantire un buon livello qualitativo degli interventi e il migliore inserimento degli stessi nel contesto urbanistico – edilizio e nel paesaggio, detta le seguenti norme di carattere generale:

- a) gli interventi edilizi ed infrastrutturali debbono attuarsi nel rispetto dei caratteri validi del contesto in cui si inseriscono: a tal fine, gli allegati tecnici alla domanda di concessione o autorizzazione, debbono

- comprendere un'esauriente documentazione dello stato di fatto e di progetto (sezioni prolungate a monte e a valle in cui siano evidenziati i profili esistenti e quelli previsti, fotografie di insieme e, per gli interventi più impegnativi, fotomontaggi, particolari costruttivi ed architettonici ed indicazione dei materiali di finitura), nonché il progetto particolareggiato di sistemazione dell'area di pertinenza, con indicazione delle essenze arboree da porre a dimora e della relativa recinzione;
- b) gli interventi edilizi di recupero delle preesistenze dovranno essere condotti usando le tecniche ed i materiali di tipo tradizionale; gli interventi di nuova costruzione, pur evitando forme pedestremente imitative, dovranno organicamente integrarsi nell'ambito circostante, usando con intelligenza anche materiali e tecniche nuove, ma compatibili con le tradizioni locali;
- c) le recinzioni a confine potranno essere di altezza non superiore a mt. 3,00 (da misurarsi dal livello del fondo più alto) e potranno essere realizzate preferibilmente con rete metallica con formazione di siepe sempreverde a foglie caduca; o comunque in muratura cieca.

La costruzione è subordinata al rispetto delle seguenti distanze:

- da confine ml. 0,00;
- da edifici preesistenti ml. 1,50;
- dai cigli stradali ml. 1,50 internamente al perimetro urbanizzato ed urbanizzando
ml. 3,00 esternamente al perimetro urbanizzato ed urbanizzando

La costruzione di recinzioni su strada è subordinata, oltre che al rispetto delle distanze sopramenzionate, anche alla presentazione di un impegno unilaterale del concessionario che impegni quest'ultimo alla demolizione senza indennizzo del manufatto, a semplice richiesta del Comune, qualora si intenda procedere all'allargamento o alla rettificazione delle strade esistenti o formazione di quelle di progetto di P.R.G.C.

Qualora si tratti di muri ciechi, se esistono vincoli di vedute, tale distanza deve essere portata a mt. 3,00, oppure la distanza può rimanere invariata a mt. 1,50 purchè l'altezza del muro di cinta sia ridotta all'altezza del livello inferiore della veduta.

- d) Nelle aree collinari è vietato produrre alterazioni dell'orografia che richiedano la formazione di muri di sostegno: lievi rimodellazioni del suolo sono consentite solo se realizzabili con semplici formazioni di "scarpa" in terra.

Articolo 51

- Cautele specifiche per gli interventi nelle aree ed edifici di tipo A e B

Tutti gli interventi nei centri storici e nelle altre aree di tipo A di cui all'art.29 dovranno in primo luogo realizzare il restauro conservativo delle preesistenze di interesse storico, artistico o ambientale segnalati dagli allegati tecnici e dalla relazione al Piano o comunque emergenti dalla lettura attenta delle preesistenze stesse. All'uopo i progetti di recupero saranno sempre corredati da adeguata documentazione dello stato di fatto (con rilievi accurati, esterni ed interni, in scala almeno 1:100, e documentazione fotografica) e delle vicende anteriori, con segnalazione degli eventuali vincoli ai sensi della L.1/6/1939 e L.29/6/1939 n° 1947 e successive modifiche e integrazioni.

In ogni caso, gli interventi sulle parti o le aree non soggette a restauro

conservativo, dovranno rispettare le seguenti cautele:

- a) Le facciate degli edifici e le pareti di chiusura, verso spazi pubblici e privati, dovranno uniformarsi per la dimensione, i materiali, le proporzioni e la modulazione delle aperture agli edifici circostanti d'interesse storico – artistico o ambientale (evitando rivestimenti lignei, ceramici, in klinker, in pietra o altri materiali comunque estranei alle tradizioni locali, cornici o decorazioni, zoccoli in pietra alti più di cm. 80 da terra).
- b) Le coperture saranno sempre a falde (con esclusione di mansarde e tetti piani superiori a mq. 10) con pendenza massima del 40% in coppi canali alla piemontese, cornicioni omogenei a quelli preesistenti validi, canali di gronda aggettante e in vista rispetto al cornicione.
- c) Sporti e rientranze rispetto al filo di facciata sono rigorosamente esclusi. Eventuali balconi non potranno essere realizzati verso spazi liberi di profondità inferiore a mt. 10 né avere, in ogni caso, sporgenza superiore a mt. 1, larghezza superiore a mt. 2, spessore superiore a cm. 10, ed avranno di regola ringhiere costituite da semplici bacchette di ferro quadro senza decorazioni particolari.
- d) I serramenti saranno esclusivamente in legno con eventuali persiane o ante tradizionali a battente (con esclusione di tapparelle avvolgibili).
- e) Le insegne o le scritte pubblicitarie dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione contestuale al progetto dell'edificio, quando trattasi di intervento edilizio.
- f) Le tinteggiature delle facciate saranno in tinte tenui tradizionali.

Per le aree ed edifici di tipo B potranno essere consentiti interventi che si discostano dalle prescrizioni suddette previo esame delle proposte progettuali da parte della Commissione Edilizia integrata dal tecnico comunale

Articolo 52

- Zone di recupero

Nelle aree che il P.R.G.C definisce di tipo A e B potranno essere individuate le zone ove per le condizioni di degrado è opportuno procedere con interventi finalizzati alla conservazione ed al recupero funzionale del patrimonio abitativo esistente.

All'interno di tali aree il Comune, in sede di programma di attuazione o comunque con apposita deliberazione ai sensi dell'art. 27 della L. 5/8/1978 n° 457, potrà individuare le aree o i singoli edifici per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero, nelle forme e con le procedure di cui al titolo IV della legge 457/78.

Per gli immobili, aree ed edifici, compresi in zone di recupero, in assenza di Piano di Recupero, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Piano di recupero potrà consentire gli interventi di cui all'art. 31 della L.457/78 citata, per le aree di tipo B; nelle aree di tipo A saranno consentiti dal Piano di Recupero i soli interventi previsti per ciascun singolo edificio dalla classe di appartenenza, così come definita dall' art, 29 delle presenti norme e rappresentata nella tav. n. 14 del P.R.G..

TITOLO SESTO: **NORME TRANSITORIE E FINALI**

CAPO I – NORME TRANSITORIE

Articolo 53

- Domanda di concessione

La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui ai precedenti art. 13 e 14 redatta in carta da bollo e firmata da chi abbia titolo a richiederla e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno ad osservare le norme urbanistiche ed edilizie, le leggi e lo strumento urbanistico vigente;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte dell'aspirante concessionario
- c) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione;
- d) la documentazione del titolo per ottenere la concessione.

Ove il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione mancanti, o parti di esse, le relative domande di concessione dovranno essere presentate contestualmente alla domanda di cui al precedente comma, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera preveda una utilizzazione del suolo che si configuri come lottizzazione a scopo edilizio o ricada in area soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato, la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta dall'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato a norma degli art. 43 e 44 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà inoltre essere corredato da; una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento idrico, degli scarichi e degli allacciamenti in genere; da una relazione tecnica ai sensi dell'art. 14 della L. 30/4/1976 n° 373.

I disegni e gli allegati al progetto, convenzionalmente piegati, dovranno avere le dimensioni 21 x 29,7 (norme U.N.I. A4).

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro dei fabbricati, saranno indicati in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere o con altro segno convenzionale.

I progetti di aree verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione

concernenti varianti di progetti già approvati.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

Non si dà luogo ad accettazione della domanda, e quindi al rilascio della ricevuta di cui al precedente comma, ove la domanda stessa non sia corredata di tutti gli elementi stabiliti nel presente articolo.

Articolo 54

-Requisiti di abitabilità

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 e disimpegni è stabilita in ml. 2,50.

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

Articolo 55

- Norme transitorie, deroghe e procedure particolari

Per gli edifici rurali ricadenti nelle aree agricole destinati ad uso residenziale ed ubicati nelle fasce di rispetto della viabilità, possono essere consentiti ampliamenti non superiori al 20% del volume preesistente quando questi siano necessari per rendere abitabile l'immobile sotto il profilo igienico – sanitario.

Detti ampliamenti, debbono poter essere realizzati sul lato opposto a quello della strada da salvaguardare. Il rilascio della concessione è subordinato ad un atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario dell'immobile rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo del maggior valore acquisito dall'immobile stesso in forza dell'ampliamento realizzato.

Nella fascia di rispetto fluviale, possono essere autorizzate, a titolo precario le realizzazioni degli impianti necessari allo svolgimento dell'attività estrattiva, nonché di tettoie e locali per il ricovero di attrezzi, macchine e mezzi di trasporto.

Eventuali interventi non conformi alle norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente costruito e alle prescrizioni particolari di cui agli art. 28 e 29 delle presenti norme, che si caratterizzano per l'originalità dell'impostazione e l'elevata qualità architettonica, potranno essere concessi previo parere positivo della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77.

Al preventivo parere positivo della suddetta Commissione sono altresì soggetti obbligatoriamente:

- a) i progetti di restauro di edifici di tipo A e degli immobili inclusi tra i beni culturali – ambientali;
- b) gli strumenti urbanistici esecutivi relativi ad ambienti delimitati o da delimitare ricomprendenti aree ed edifici di tipo A.

E' facoltà del sindaco, a Suo giudizio insindacabile richiedere analogo parere positivo per tutte le opere anche a carattere infrastrutturale, particolarmente impegnative e/o che possono dar luogo a nuove immagini del paesaggio.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. implicano

l'asservimento di un'area proporzionale alla loro volumetria e/o alla loro superficie coperta e/o alla loro superficie di solaio, secondo i corrispondenti indici fondiari, sino ad una quantità pari alla superficie dell'intero lotto risultante di proprietà a tale data.

Per quanto riguarda le dotazioni minime di aree per servizi pubblici in aree edificate di tipo A e B e per interventi di ristrutturazione urbanistica da ricomprendere in ambiti da delimitare ai sensi degli art. 11 e 29 delle presenti norme, in sede di formazione dei relativi strumenti urbanistici esecutivi occorre individuare dette quantità minime almeno in misura atta a soddisfare il fabbisogno emergente dall'eventuale maggiore capacità insediativi teorica di progetto.

Nelle aree di tipo produttivo le aree per i servizi vanno individuate in riferimento all'intera superficie dei lotti sui quali sono previste operazioni di demolizione e ricostruzione e alle porzioni di superficie dei lotti già parzialmente edificati, per i quali, applicando i parametri delle presenti norme, è prevista una ulteriore edificazione: le quantità minime sono quelle prescritte dall'art. 27 punto 1 delle presenti norme.

IL TECNICO