

## INDICE

<b>TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>4</b>
Capo I° - GENERALITA' .....	4
Articolo 1 – Funzione delle Norme di Attuazione.....	4
Articolo 2 – Finalità e contenuto del progetto definitivo di variante parziale al P. R. G. C.....	4
Articolo 3 – Elaborati del progetto definitivo di variante strutturale al P.R.G.C. ....	4
<b>TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.</b> .....	<b>6</b>
Capo I° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE .....	6
Articolo 4 – Modalità di attuazione del progetto definitivo di variante strutturale al P.R.G.C..	6
Articolo 5 – Intervento edilizio diretto .....	7
Articolo 6 – Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).....	7
Capo II° - MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	9
Articolo 7 – Tipi di intervento edilizio diretto.....	9
Articolo 8 – Permessi di costruire soggetti a regime speciale .....	11
Articolo 9 – Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici. ....	11
Articolo 10 – Norme per gli insediamenti commerciali .....	12
Articolo 11 – Utilizzazione delle aree edificabili .....	14
Articolo 12 – Trascrizioni in mappa .....	14
Articolo 13 – Certificato di agibilità.....	14
Capo III - URBANIZZAZIONI.....	15
Articolo 14 – Opere di urbanizzazione primaria, secondaria .....	15
Capo IV °- NORME GENERALI E SPECIALI .....	15
Articolo 14 bis – Disposizioni di carattere sismico riguardanti il territorio comunale.....	15
Articolo 15 – Destinazioni d'uso .....	15
Articolo 16 – Aree di parcheggio e autorimesse.....	16
Articolo 17 – Cave .....	17
Articolo 17 bis – Discariche e colmate .....	18
<b>TITOLO III - PREVISIONI DELLA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.</b> .....	<b>19</b>
Capo I - DESTINAZIONI D'USO .....	19
Articolo 18 – Aree a carattere urbanistico .....	19
Capo II - AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.....	20
Articolo 19 – Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale	20
Articolo 19 bis – Aree per impianti tecnologici.....	21
Articolo 20 – Strade, aree destinate alla viabilità .....	22
Articolo 21 – Aree ferroviarie.....	23
Capo III - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI .....	23
Articolo 22 – Aree residenziali .....	23
Articolo 23 – Area di interesse storico, A.....	24
Articolo 24 – Tutela delle caratteristiche architettoniche dell'area A .....	26
1. Coperture.....	27
2. Intonaci .....	27
3. Aperture .....	28
4. Tubi – cavi sportelli per contatori – stendibiancheria.....	28
5. Insegne – targhe – campanelli.....	28
6. Tinteggiature – decorazioni .....	29
7. Tettoie – pensiline – pergole – verande .....	29
8. Serramenti esterni .....	29
9. Balconie e terrazzi.....	30

10. Cancelli – recinzioni – ringhiere – inferiate .....	30
11. Marciapiedi – cortili – scale – aree verdi.....	30
12. Murature in pietra – muri di sostegno.....	31
Articolo 25 – Aree residenziali edificate, B1.....	31
Articolo 26 – Aree residenziali parzialmente edificate, B2.....	33
Articolo 27 – Aree residenziali parzialmente edificate in zone marginali ai centri abitati, B3..	35
Articolo 28 – Aree residenziali inedificate di nuovo impianto, C.....	36
Articolo 29 – Strumenti Urbanistici Esecutivi vigenti, PEC .....	37
Capo IV - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.....	37
Articolo 30 – Aree per attività produttive.....	37
Articolo 31 – Aree attrezzate di nuovo impianto, D1 .....	38
Articolo 32 – Aree ed edifici esistenti che si confermano nella loro ubicazione, D2.....	39
Articolo 32 bis – Strumenti Urbanistici Esecutivi vigenti, PEC.....	40
Capo V - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE.....	40
Articolo 33 – Aree destinate alle attività agricole (E) .....	40
Abitazioni a servizio dell'azienda agricola.....	40
Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc. ....	41
Scuderie a carattere amatoriale .....	42
Allevamenti di tipo industriale.....	42
Attività commerciali, artigianali o industriali connesse direttamente al lavoro agricolo .....	43
Interventi su edifici esistenti .....	44
Depositi attrezzi o simili. ....	45
Articolo 33 bis – Recinzioni .....	45
Articolo 33 ter – Opere di sostegno .....	46
Articolo 33 quater – Scavi, livellamenti e movimenti terra in genere .....	46
<b>TITOLO IV - NORME PARTICOLARI .....</b>	<b>47</b>
Capo I - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO .....	47
Articolo 34 – Zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 e zone boscate – ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m. e art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42.....	47
Articolo 35 – Elementi architettonici da salvaguardare – arredo urbano .....	49
Articolo 36 – Prescrizioni geologiche.....	49
Classe I.....	49
Classe II.....	49
1) Sottoclasse II.a.1 .....	50
2) Sottoclasse II.a.2.....	50
3) Sottoclasse II.b.1 .....	51
4) Sottoclasse II.b.2.....	51
Classe III.....	53
1) Sottoclasse III.a.1.....	54
2) Sottoclasse III.a.2.....	56
3) Sottoclasse III.b.2.a .....	57
4) Sottoclasse III.b.2.b .....	58
Articolo 36 bis – Revisione delle classi e/o norme in piani futuri o varianti.....	60
Articolo 37 – Aree a verde privato .....	61
Capo II - ZONE E FASCE DI RISPETTO.....	61
Articolo 38 – Aree di rispetto cimiteriale .....	61
Articolo 39 – Fasce di rispetto per pubbliche discariche – impianti pubblici di depurazione delle acque reflue.....	61
Articolo 39 bis – Pozzi ed altri tipi di captazione dalle falde acquifere sotterranee.....	61

Articolo 40 – Fasce di rispetto dei principali corsi d’acqua .....	63
Articolo 40 bis – Fasce di rispetto dei corsi d’acqua minori .....	64
Articolo 41 – Vincolo paesaggistico ambientale .....	64
Articolo 42 – Fasce di rispetto stradale.....	66
Articolo 43 – Fasce di rispetto ferroviario .....	66
Articolo 44 – Fasce di rispetto per elettrodotti .....	66
<b>TITOLO V - NORME TRANSITORIE .....</b>	<b>67</b>
Capo I - INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI.....	67
Articolo 45 – Ampliamento di edifici esistenti - Dotazione di servizi igienici .....	67
Articolo 46 – Utilizzazione dei sottotetti .....	67
Articolo 47 – Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità e delle ferrovie..	68
Capo II - IMPIANTI TECNOLOGICI E DI SERVIZIO .....	68
Articolo 48 – Impianti tecnologici .....	68
Articolo 49 – Stazioni di servizio con distribuzione di carburante.....	68
Articolo 50 – Depositi di oli minerali e gas liquidi .....	69
Articolo 51 – Depositi di relitti – rottami – autodemolizioni .....	69
Articolo 52 – Autorimesse .....	70
Articolo 53 – Piscine private.....	70
<b>TITOLO VI - NORME FINALI .....</b>	<b>70</b>
Capo I - NORME SPECIALI .....	70
Articolo 54 – Deroghe .....	70
Articolo 55 – Misure di salvaguardia.....	71
Articolo 56 – Nuove disposizioni di legge .....	71

## **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Capo I° - GENERALITA'**

#### **Articolo 1 – Funzione delle Norme di Attuazione**

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del progetto definitivo di variante strutturale al P.R.G.C. del Comune di Bistagno costituendone a tutti gli effetti parte integrante, nel rispetto delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti e nel loro insieme; sono rivolte a meglio precisarne sia il contenuto pianificatorio e programmatico che le prescrizioni per la sua attuazione nel tempo.

Con l'entrata in vigore del "TESTO UNICO DELL'EDILIZIA" di cui al D.P.R. 6 GIUGNO 2001, n° 380 aggiornato con Decr. Legisl. 27 dicembre 2002 n° 301, vengono introdotte nuove applicazioni, parametri e nuove terminologie quali il *permesso di costruire* che sostanzialmente elimina la concessione e l'autorizzazione.

Le presenti norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G. fatta salva l'applicazione delle norme sulle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. n° 56/77e s.m.i.

Tutti gli interventi previsti da questa variante strutturale al P.R.G.C. dovranno essere realizzati nel pieno rispetto del Codice Civile e del Regolamento Edilizio tranne i casi in cui queste N.T.A. stabiliscano norme più restrittive.

#### **Articolo 2 – Finalità e contenuto del progetto definitivo di variante parziale al P. R. G. C.**

Il progetto definitivo di variante strutturale al P.R.G.C. stabilisce l'organizzazione territoriale del Comune di Bistagno e detta le norme che ne regolano la trasformazione in conformità ai disposti della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e s.m. della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m. e del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, aggiornato con decreto legislativo 27 dicembre 2002 n° 301 entrato in vigore il 1 luglio 2003.

Il progetto definitivo di variante strutturale al P.R.G.C. è finalizzato al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale mediante l'esercizio delle competenze comunali in materia di pianificazione e gestione del territorio.

#### **Articolo 3 – Elaborati del progetto definitivo di variante strutturale al P.R.G.C.**

Il progetto definitivo di variante strutturale al P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa;
2. Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)
3. Tavole di piano:
  - Tavola 1 - Planimetria sintetica di piano – scala 1:25.000
  - Tavola 2 - Assetto generale – inquadramento territoriale – viabilità – vincoli – scala 1:10.000
  - Tavola 3 - Previsioni del P.R.G.C. nelle aree urbanizzate e urbanizzande: Concentrico scala 1:2000

- Tavola 4 – Previsioni del P.R.G.C. nelle aree urbanizzate e urbanizzande: Cartesio scala 1:2000
- Tavola 5 – Centro storico: classificazione del tessuto urbano e tipi d'intervento scala 1:1000
- Tavola 6 - Delimitazione addensamenti commerciali: Concentrico scala 1:2000
- Tavola 6/a - Delimitazione addensamenti commerciali: Regione Cartesio scala 1:2000

#### 4. Allegati tecnici:

- Tavola A – Stato di fatto degli insediamenti esistenti, Concentrico
- Scala 1:2000
- Tavola A/1 – Stato di fatto degli insediamenti esistenti, Regione Cartesio Scala 1:2000
- Tavola B - Dotazione di attrezzature e servizi, Concentrico Scala 1:2000
- Tavola C – Uso del suolo ai fini agricoli e forestali scala 1:10000
- Tavola D – Tavola esplicativa delle aree interessate dalla variante: Concentrico scala 1:2000
- Tavola E – Tavola esplicativa delle aree interessate dalla variante: Regione Cartesio scala 1:2000

#### 5. Analisi di compatibilità ambientale

- Relazione illustrativa
- Tav. 1 – Corografia stato attuale, scala 1:10000
- Tav. 2 – Indirizzi di sviluppo del P.T.P. scala 1:25000
- Tav. 3 – Planimetria variante al P.R.G.C.vigente, vincoli – fasce di rispetto, scala 1:10000
- Tav. 4 – Carta geologica di base, scala 1:10000
- Tav. 5 – Analisi del paesaggio – copertura vegetale, scala 1:10000
- Tav. 6 – Carta delle esposizioni dei versanti, scala 1:10000
- Tav. 7 – Carta delle acclività, scala 1:10000

#### Elaborati geologico-tecnici a cura del Dott. Giovanni Ghione:

- Relazione generale 1/2 - Testo
- Relazione Generale 2/2 - Allegati 1-5
- Relazione Generale 2/3 – Allegati 6-10
- Norme di Attuazione Geologico - Tecniche – Norme d'uso del suolo

#### Tavole grafiche:

- Tavola 1 – Carta Geologico strutturale e litotecnica, - scala 1: 10000
- Tavola 2 – Carta Geomorfologica e dei Dissesti, scala 1:10000
- Tavola 3 – Carta Idrogeologica, scala 1:10000
- Tavola 4 – Carta dell'Acclività, scala 1:10000
- Tavola 5 – Carta dell'Esposizione dei Versanti, scala 1:10000
- Tavola 6 – Carta opere idrauliche censite, scala 1:10000
- Tavola 7 – Carta di sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica – Territorio Comunale, scala 1:10000

#### Relazione Geologico Tecnica (allegata alle N.T.A. di piano)

In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scala diversa, o di controversia interpretazione fra tavole a scala diversa, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata. In caso di discordanza tra elaborati grafici e Norme Tecniche di Attuazione prevarrà quanto stabilito dalle norme.

Nel caso di eventuali discordanze tra le tavole facenti parte degli elaborati geologici – tecnici e le tavole urbanistiche si precisa che esse sono causate unicamente dalla diversa base cartografica usata e che varranno sempre le prescrizioni geologiche.

## **TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.**

### ***Capo I° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE***

#### **Articolo 4 – Modalità di attuazione del progetto definitivo di variante strutturale al P.R.G.C.**

Il progetto definitivo di variante strutturale al *P.R.G.C.* si attua con strumenti urbanistici ed amministrativi che coordinano gli interventi pubblici e privati relativi alla trasformazione di immobili, aree ed edifici previsti o ammessi, nonché delle loro destinazioni d'uso.

Le modalità di attuazione del *P.R.G.C.* sono:

- il permesso di costruire;
- la denuncia di inizio attività (D.I.A.);
- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.);
- lo “Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.);

In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del comune, solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite, dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica e dall'art. 36 delle Norme di Attuazione, dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n° 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico-Tecnica.

Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso S.U.E. approvato secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo.

Si rammentano in particolare le il rispetto delle disposizioni in materia di “superamento delle barriere architettoniche” contenute nella Legge 26 marzo 1990 n° 13 e nel D.M. 3 marzo 1988; nonché la L.R. 26 marzo 1990 n° 13 “Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili”. Le modalità ed i tempi di rilascio delle autorizzazioni sono disciplinate dal D.P.R. 06.06.2001 n° 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” entrato in vigore il 01.07.2003.

## **Articolo 5 – Intervento edilizio diretto**

- Si applica in tutte le aree del territorio comunale dove è previsto dal *P.R.G.C.* l'intervento mediante il *permesso di costruire* o la denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e nelle aree dove è prescritto l'intervento mediante "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo successivamente alla sua approvazione. Tali interventi sono soggetti alle procedure autorizzative o concessorie secondo le disposizioni di legge.

## **Articolo 6 – Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE)**

1. Il *P.R.G.C.* definisce le porzioni di territorio nelle quali il *permesso di costruire* è subordinato alla formazione ed all'approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE). L'Amministrazione Comunale potrà imporre, dove necessario, la formazione di SUE o la preventiva stipula di Convenzione anche su altre aree oltre a quelle espressamente individuate dal *P.R.G.C.*
2. La determinazione volta ad assoggettare l'intervento edilizio alla stipula di Convenzione o ad assoggettare porzioni di territorio alla formazione di SUE di iniziativa pubblica o privata è assunta dal C.C. ai sensi dell'art. 17 - 8° comma - lettera e) della Legge Regionale 56/77 e s.m. Tale determinazione può essere assunta anche successivamente alla data di presentazione dell'istanza di *permesso di costruire*, quando l'intervento è previsto su area non adeguatamente o correttamente urbanizzata o quando comporta l'esecuzione di opere che il Comune ritiene indispensabile controllare e disciplinare adeguatamente.
3. Sono assunte dal C.C. anche le determinazioni volte a modificare il perimetro dell'area assoggettata a SUE, a modificare il tipo di SUE previsto dal *P.R.G.C.* od a rimuovere, completamente o parzialmente, l'obbligo di assoggettamento a SUE od a Convenzione preventiva al permesso di costruire, su una determinata area per la quale tale obbligo sia divenuto superfluo (Consiglio Stato – Adunanza Plenaria 12 - 6 ottobre 1992; Cons. Stato - V Sez. - 31/1/87 n. 37; Cons. Stato - V - Sez. 2/9/93 n. 702; Cons. Stato - IV Sez. - 18/11/80 n. 1078). La procedura necessaria per le determinazioni di cui sopra può anche essere avviate su istanza dei proprietari od aventi causa rappresentanti almeno il i due terzi del valore catastale degli immobili interessati.
4. L'area compresa in un ambito perimetrato dal *P.R.G.C.* per l'assoggettamento a SUE è da considerarsi superficie territoriale anche se le superfici da destinare a servizi non vengono espressamente individuate nelle planimetrie del Piano. In tal caso le aree per servizi da reperire in loco sono unicamente quelle relative ai sedimi stradali e quelle relative all'urbanizzazione primaria (quella secondaria dovrà essere monetizzata).
5. Gli SUE di libera iniziativa, formati ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e della L.R. 18/96, possono essere proposti al Comune da una parte degli interessati che rappresenti almeno i due terzi del valore catastale degli immobili compresi nel perimetro dello Strumento Urbanistico Esecutivo (art. 5 L.R. 9 aprile 1996 n. 18). In tal caso l'attuazione dello stesso avverrà con le modalità stabilite dall'art. 46 della LR 56/77.

6. Gli SUE devono essere estesi a tutto il territorio individuato dal *P.R.G.C.* La loro attuazione potrà avvenire anche per lotti o comparti purché ciò sia espressamente previsto e disciplinato dalle Norme di Attuazione dello SUE e purché vengano portate a conclusione e rese funzionanti, con il primo lotto, tutte le opere relative all'urbanizzazione primaria. Le previsioni del *P.R.G.C.* riguardanti la destinazione urbanistica delle aree poste all'interno degli SUE, sono da ritenersi vincolanti solo sotto l'aspetto quantitativo e non per la collocazione e conformazione che, all'interno del relativo comparto, potranno essere modificate in sede di approvazione dello SUE senza che ciò configuri modifica o variante del *P.R.G.C.*
7. In ogni caso di intervento edilizio attuato mediante SUE dovranno essere urbanizzate e dismesse al Comune o asservite all'uso pubblico le aree necessarie per la viabilità, sia veicolare sia pedonale, nonché quelle necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77, anche se non espressamente individuate dal *P.R.G.C.* Qualora, in sede di formazione di SUE, venga accertata la mancanza di aree idonee per la realizzazione del pubblico servizio di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, ovvero quelle disponibili non siano giudicate dal Comune idonee all'insediamento dei servizi cui sono destinate, ovvero il Comune giudichi più opportuno reperire in altra zona le aree per servizi, le aree stesse non verranno dismesse ma saranno interamente o parzialmente monetizzate. La monetizzazione avverrà con modalità e tariffe stabilite dall'Amministrazione Comunale. La monetizzazione non è comunque consentita per le aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici primari relativi a SUE riguardanti l'urbanizzazione di aree di nuovo impianto.
8. Le aree indispensabili per il soddisfacimento degli standard urbanistici primari sono stabilite, per gli insediamenti residenziali, nella misura del 40% di quelle quantificate secondo le modalità indicate dall'art. 21 L.R. 56/77 (10 mq. per abitante teorico insediato), e del 50% per i restanti insediamenti.
9. La monetizzazione di cui sopra non comporterà aumenti della capacità edificatoria dello SUE che conserverà inalterato l'indice di utilizzazione territoriale. Nel caso in cui detto indice territoriale non sia direttamente stabilito dal *P.R.G.C.* dovrà essere quantificato analiticamente con riferimento all'area perimetrata, al lordo dei sedimi stradali e delle altre aree per servizi.
10. Con il *permesso di costruire convenzionato* il Comune può imporre l'esecuzione delle opere necessarie alla realizzazione, al potenziamento od al miglioramento delle opere di urbanizzazione ritenute mancanti o carenti, addebitandone la spesa interamente a carico del concessionario, anche se il loro importo supera quello degli oneri di urbanizzazione dai quali le opere stesse sono scomutate. Le modalità per l'effettuazione dello scomputo e la realizzazione delle opere sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale.
11. Il *permesso di costruire convenzionato*, può essere imposto anche quando l'intervento edilizio comporta l'esecuzione di opere che il Comune ritiene indispensabile controllare e disciplinare adeguatamente, sia con riferimento alle modalità di esecuzione dei lavori, sia in relazione alle modalità di svolgimento e di gestione delle successive attività.



12. Qualora per consentire l'attuazione dello SUE o del permesso di costruire con convenzione, sia necessario acquisire od occupare temporaneamente aree delle quali il privato contraente non abbia la disponibilità, è fatto obbligo al Comune di provvedere direttamente all'acquisizione delle aree medesime, mediante procedura di occupazione d'urgenza e di esproprio, attivata sulla base di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da eseguire, corredato di idoneo piano particellare di esproprio. Le aree così acquisite saranno messe a disposizione del privato contraente affinché provveda alla loro urbanizzazione nei modi e nei termini indicati dalla convenzione.
13. Gli SUE vigenti ed approvati dal Comune, conservano la loro validità ed efficacia sino a quando non siano portati a compimento gli impegni assunti con la convenzione urbanistica e, comunque, sino al completamento di tutte le opere di urbanizzazione in essi previste, anche se la loro perimetrazione e le loro previsioni non sono confermate in questa variante. In caso di inadempienza, da parte del
- privato, agli impegni assunti mediante la convenzione urbanistica il Comune procederà, previa diffida e messa in mora, ad ordinare l'esecuzione delle opere non eseguite od al rifacimento di quelle eseguite in modo difforme o scorretto e, in caso di ulteriore inadempienza, all'esecuzione sostitutiva dei lavori.
14. Non sono individuate, nella cartografia del progetto definitivo di variante strutturale al P.R.G.C. le aree destinate alla formazione di PEEP, ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n. 167. Qualora venga espressa la richiesta di assegnazione di aree per interventi di edilizia residenziale pubblica da parte di chi ne abbia titolo, il Comune provvederà all'individuazione ed all'assegnazione delle stesse ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, all'interno delle aree edificabili con destinazione residenziale, nei limiti stabiliti dall'art. 3 della Legge 167/62 così come modificato dall'art. 2, 3° comma, della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

## **Capo II° - MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

### **Articolo 7 – Tipi di intervento edilizio diretto**

1. L'attuazione del P.R.G.C. con l'intervento edilizio diretto avviene a norma delle vigenti leggi mediante i seguenti strumenti:
  - permesso di costruire;
  - denuncia di inizio attività (D.I.A.);
  - segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.);
  - permesso di costruire soggetto a convenzione di cui al quinto comma art. 49 L. R. 56/77 e s.m.
2. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati al rilascio del permesso di costruire, (art. 10 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e Dlgs 27.12.2002 n° 301) secondo le procedure e nei tempi previsti dalle leggi e dagli specifici articoli del Regolamento Edilizio.

3. Permessi di costruire temporanei: le autorizzazioni temporanee previste dall'art. 56, lettera c), della LR 56/77, sono rilasciate in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi ed alle norme in materia di distanze contenute in queste N.T.A. Di norma sono rilasciate solo a tempo determinato e, comunque, per periodi di tempo non superiori ad anni tre, rinnovabili con provvedimento esplicito motivato. Le caratteristiche di precarietà delle eventuali strutture sono determinate esclusivamente dal tipo di utilizzo e non dalle caratteristiche costruttive. La temporaneità dell'utilizzo del suolo, con o senza la costruzione di manufatti, deve essere dimostrata e documentata con apposita relazione tecnica allegata all'istanza. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'impegno del richiedente di ripristinare lo stato dei luoghi alla scadenza, ferma restando la facoltà del Comune di provvedervi direttamente, previa diffida ed a spese dell'interessato, qualora questi non intervenga nei termini stabiliti dalla diffida stessa. Per garantire l'eventuale recupero delle spese anticipate dal Comune per l'esecuzione sostitutiva di cui sopra (smantellamento e rimozione delle strutture precarie e dei materiali e successivo ripristino dei luoghi), il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla prestazione di idonea garanzia finanziaria. Possono essere rilasciate, su suolo pubblico o privato, autorizzazioni temporanee per l'installazione di strutture commerciali od a carattere turistico ricettivo quali dehor estivi e invernali, chioschi per la somministrazione di cibi e bevande, per la vendita di giornali e/o oggettistica di tipo turistico, chioschi per informazioni turistiche, ecc. Per queste strutture la relativa autorizzazione, benché temporanea è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione e decade con la cessazione dell'attività cui è destinata. L'eventuale riutilizzo per altri scopi deve essere espressamente autorizzato. Le autorizzazioni temporanee, sia quelle a tempo determinato sia quelle a tempo indeterminato, possono essere revocate in qualsiasi momento e senza alcun obbligo di indennizzo da parte del Comune, per motivate esigenze di pubblico interesse. E' dovuto esclusivamente il rimborso degli oneri di urbanizzazione se dalla data di rilascio dell'autorizzazione non sono trascorsi almeno 3 anni.
4. I muri di sostegno sono considerati tali e perciò soggetti a permesso di costruire, quando la loro altezza supera il limite di cm. 120
5. Non sono soggette al permesso di costruire e alla D.I.A. le seguenti opere:
- le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli non comprese nel 2° comma dell'art. 46 della L.R. 56/77;
  - le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
  - i mutamenti di destinazione d'uso funzionali (attuati senza l'esecuzione di opere edili o con la sola esecuzione delle opere previste alla precedente lettera b) eseguiti entro i limiti stabiliti dal 1° comma, lettera a), dell'art. 48 della LR 56/77 s.m.i. (unità immobiliari non superiori a mc 700);
  - le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Comune o dal Sindaco quale Ufficiale di Governo, fatto salvo ogni successivo adempimento necessario
  - la costruzione di baracche nonché l'installazione di ogni altro impianto temporaneo (recinti, steccati, tettoie, protezioni, impianti di betonaggio, strutture per l'immagazzinamento ed il ricovero temporaneo dei materiali, alloggiamenti, mense, ecc. temporanee destinate alle maestranze, ecc.) nell'area di cantiere relativa ad interventi edilizi di qualsiasi tipo.

## **Articolo 8 – Permessi di costruire soggetti a regime speciale**

Il richiedente del permesso di costruire non è tenuto al pagamento del costo di costruzione nei seguenti casi:

- edilizia convenzionata di cui all'art. 7 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10 concessioni edilizie rilasciate a privati, riguardanti immobili dello Stato, Regione, Provincia, Comune;
- costruzioni od impianti destinati ad attività industriali e/o artigianali.

## **Articolo 9 – Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici.**

1. Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli e nelle tavole grafiche costituenti il progetto definitivo di variante strutturale al *P.R.G.C.* Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

- interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria:  
1) con intervento diretto: il volume edificabile è dato dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;
- con "Strumento Urbanistico Esecutivo: il volume edificabile è dato dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale, ovvero dal volume ammesso dal *P.R.G.C.* sull'area individuata;
- interventi di nuova costruzione in aree già edificate a destinazione residenziale: la quantità di volume edificabile è data dal prodotto degli indici fondiari per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento detratti i volumi eventualmente esistenti;
- interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: gli interventi sono disciplinati unicamente dai parametri edilizi;
- interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto: la superficie utile edificabile è disciplinata da parametri edilizi o urbanistici se assoggettata a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo;
- interventi in aree destinate ad impianti produttivi esistenti confermati: gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi;
- interventi in aree destinate ad attività agricole: le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di fabbricabilità fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento;
- interventi su edifici in aree improprie: fatte salve diverse prescrizioni gli interventi sono disciplinati unicamente dall'art. 46.

2. L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

E' ammesso il trasferimento degli indici, previo asservimento attuato mediante atto pubblico registrato e trascritto, esclusivamente tra lotti aventi destinazione urbanistica omogenea e contigue di zona.

## **Articolo 10 – Norme per gli insediamenti commerciali**

Per il commercio al dettaglio in sede fissa si richiamano le disposizioni contenute nell'art. 21 della LR 56/77 e s.m. e negli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Decreto Legislativo 31/3/98 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 15/3/1997 n. 59), della Legge Regionale 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e dell'art.29, comma 3° lettera "a" degli indirizzi Regionali Generali per l'insediamento delle attività commerciali di cui alla Deliberazione C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 così come modificati dalla Deliberazione C.R. 59-10831 del 24/03/2006. Le tavole grafiche riportanti la perimetrazione degli addensamenti e/o localizzazioni commerciali fanno parte integrante degli allegati alla Variante Strutturale al PRGI 2003.

Qui di seguito si riportano i principali parametri e definizioni che disciplinano le attività commerciali.

### **1. Superficie di vendita:**

Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera C) del D. Lgs. N° 114/1998, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruire.

Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto ed in nessun modo direttamente collegato ad altro, adibito a superficie di vendita.

### **2. Superficie di vendita annessa ad attività produttiva:**

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, in condizioni di sicurezza, sullo stesso lotto sul quale avviene la produzione; essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

### **3. Superficie espositiva:**

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare a destinazione commerciale alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili, l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) del D. Lgs. N° 144/1998, gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio nel Comune di Bistagno, classificato come *comune minore* sono così classificati:

- a) Esercizi di vicinato:** sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è inferiore a mq. 150;
- b) Medie strutture di vendita:** sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa tra mq. 151 e mq. 1.500;
- c) Grandi strutture di vendita:** sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è superiore a mq. 1.500;

Le zone di insediamento commerciale, in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi commerciali e del rapporto con il sistema delle residenze, sono riconoscibili sul territorio comunale in due *ADDENSAMENTI COMMERCIALI*, entrambi ricadenti entro il centro abitato e facenti capo a porzioni del territorio diverse.

Gli addensamenti commerciali riconosciuti, in base alla posizione e rispetto al contesto urbano fisico e socio-economico in cui sono inseriti, sono classificati come segue:

#### **A.1. Addensamento commerciale storico rilevante**

#### **A.4. Addensamento commerciale urbano minore ( o debole)**

Il riconoscimento degli addensamenti commerciali avviene mediante l'approvazione dei presenti indirizzi e criteri ai sensi della normativa vigente; gli stessi addensamenti vengono cartograficamente individuati sulle tavole facenti parte integrante dell'allegato.

I parametri e le norme devono essere rispettati anche in sede di applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 (Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59), e successive modifiche ed integrazioni. Il riconoscimento delle localizzazioni urbane e urbano-periferiche non addensate e l'eventuale modifica degli addensamenti commerciali può avvenire nel corso del procedimento del d.p.r. 447/1998. In tal caso esso costituisce variante ai presenti criteri e pertanto segue le procedure partecipative ed approvative previste dall'articolo 8, comma 3 del D.Lgs. 114/1998 e dall'articolo 29 dell'Allegato A della D.C.R. 563-1 341 4/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23dicembre 2003, come modificata dalla D.C.R. 59-1 0831 del 24.03.2006.

La variante strutturale al vigente PRGI stabilisce, nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla L.R. 28/99, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

Ai sensi della normativa vigente lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri del presente

articolo; la restante quota può essere reperita in aree private.

Nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati ai sensi dell'art. 24 LR 56/77, di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'art. 13 lettere e) ed f) della stessa LR, la dotazione minima è stabilita nella misura del 80% della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'art. 13, terzo comma, lettera g) LR 56/77, la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.

### **Articolo 11 – Utilizzazione delle aree edificabili**

1. Le aree di pertinenza dei fabbricati devono ritenersi vincolate in modo che indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento non possono più essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni.
2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante strutturale al *P.R.G.C.* l'area asservita è quella risultante dall'applicazione dei nuovi indici di utilizzazione fondiaria di competenza della zona in cui gli edifici sono inseriti, fino alla concorrenza massima dell'area di proprietà alla data di adozione della variante *P.R.G.C.*
3. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di area e di uso in atto nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole.

### **Articolo 12 – Trascrizioni in mappa**

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio del permesso di costruire a edificare deve essere corredato da una tavola di progetto che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta e di una adeguata porzione di territorio mettendo in risalto, per un più facile aggiornamento delle mappe catastali vigenti, a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

### **Articolo 13 – Certificato di agibilità**

Nessun nuovo edificio, ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento per una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato – neppure parzialmente – senza il preventivo rilascio del certificato di agibilità, rilasciato dal Dirigente o dal responsabile del procedimento, con le modalità stabilite dall'art. 24 del DPR 06/06/2001 n. 380 (Testo unico per l'edilizia).

### **Capo III - URBANIZZAZIONI**

#### **Articolo 14 – Opere di urbanizzazione primaria, secondaria**

1. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta sono quelle indicate dall'art. 51 della Legge Regionale 56/77e s.m. Fanno parte di queste opere anche gli impianti tecnologici per le telecomunicazioni.
2. Ogni attività che preveda trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale comporta gli oneri di urbanizzazione ad essa relativi. Pertanto ogni intervento edilizio deve contribuire agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e indotta previste, nonché alla corresponsione di un contributo commisurato al costo della costruzione.
3. La determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le modalità del versamento sono stabilite dai provvedimenti emanati dall'Amministrazione Comunale, che disciplina anche i casi e le modalità con cui il concessionario può assumere a proprio carico l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, a scomputo parziale o totale degli oneri afferenti al rilascio delle concessioni.

### **Capo IV °- NORME GENERALI E SPECIALI**

#### **Articolo 14 bis – Disposizioni di carattere sismico riguardanti il territorio comunale**

Il Comune di Bistagno è classificato in “Zona 4” (sulla base dell'allegato A – Classificazione sismica dei Comuni Italiani – ordinanza 3274/2003.

Ai sensi della DGR n° 64-11042 del 23/12/2003 (pubblicata sul BUR n° 53 del 31/12/2003 si identificano i seguenti edifici e siti ai fini di Protezione Civile:

1. Municipio, via Saracco 31: centro di coordinamento della Protezione Civile;
2. Scuole statali, via 8 Marzo: alloggio sfollati, servizi distribuzione pasti caldi;
3. Area sportiva, via Martiri della Libertà: tendopoli, atterraggio elicotteri, smistamento dei mezzi di soccorso.

Tutte le nuove costruzioni dovranno essere realizzate tenendo conto delle prescrizioni di cui al punto 5 “Zona 4” della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27 aprile 2004, n° 1/DOP pubblicata sul BUR n° 17 del 29 aprile 2004.

#### **Articolo 15 – Destinazioni d'uso**

Premessa: in ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione, dalle tavole di piano alle varie scale, dagli

elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta regionale 8 maggio 1996 n° 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della relazione Geologico – Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso S.U.E. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo; si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la L.R. 26 marzo 1990, n° 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire – o modalità diverse ammesse dalla legge – per le nuove costruzioni (es. Dichiarazione di inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allaccio ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie

1. La destinazione d'uso del suolo delle aree e degli edifici deve essere indicata sia negli "Strumenti Urbanistici Esecutivi" preventivi sia nei "progetti edilizi" di intervento diretto (permesso di costruire, D.I.A.) e deve essere conforme alle prescrizioni della variante strutturale al P.R.G.C. indicate nelle Tavole di Piano e contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
2. Il rilascio del permesso di costruire vincola il proprietario o l'avente diritto al rispetto delle destinazioni d'uso del suolo prescritte.
3. In caso di difformità si applicano le sanzioni previste dagli articoli 64 e 66 della L.R. 56/77 e s.m.i.

### **Articolo 16 – Aree di parcheggio e autorimesse**

1. I parcheggi pubblici e le autorimesse private potranno essere realizzate a raso, in strutture multipiano o in sottosuolo e potranno essere ricavati:
  - nelle aree indicate in cartografia di piano;
  - nelle aree per la viabilità, anche se non indicate espressamente nelle tavole di piano, sulla base di progetti esecutivi dei singoli tronchi stradali;
2. Le autorimesse potranno essere realizzate in tutte le aree pubbliche e private, in base ai parametri indicati nelle presenti NTA ; in tutto il territorio comunale sono comunque ammessi gli interventi conformi alla Legge 24 marzo 1989 n° 122.
3. In caso di realizzazione di autorimesse interrato pubbliche o private nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo secondo le indicazioni previste dalle presenti norme.



## **Articolo 17 – Cave**

L'attività di coltivazione di cave e torbiere è regolamentata dalla L.R. 22/11/1978, n.ro 69 cui si rimanda.

Rientrano in tale attività l'estrazione di pietre da taglio, da costruzione e da decorazione nonché di inerti e di altri granulari. Non rientra invece nell'attività di cava l'estrazione di materiale dal proprio fondo, a condizione che lo stesso venga utilizzato esclusivamente per la propria casa di abitazione o per opere agricole che insistono sui fondi in proprietà.

Peraltro la non necessità di autorizzazione ai sensi della L.R. 69/78 non esonera il proprietario dei fondi dal produrre tutta la documentazione tecnico-amministrativa e dall'acquisire le altre eventuali autorizzazioni previste dalla vigente normativa fra cui principalmente: L.R. 56/77 e s.m.i. L.R. 45/89 e L.R. 20/89.

L'autorizzazione relativa è di competenza del Comune il quale si avvale, per l'istruttoria, dell'ufficio del competente assessorato regionale. L'istruttoria di norma si conclude con il parere della Commissione tecnico-consultiva di cui all'art. 6 della L.R. 69/78.

Peraltro nei casi in cui l'Amministrazione Comunale dovesse ravvisare l'opportunità di far eseguire studi integrativi (sia preliminarmente al parere della Commissione tecnico-consultiva, sia, eventualmente, dopo detto parere) potrà all'uopo incaricare tecnici specialisti con eventuale addebito delle spese a carico del richiedente.

Le domande di autorizzazione alla coltivazione di cave o torbiere principalmente devono contenere:

- 1) generalità dell'istante (domicilio per le persone fisiche; sede e generalità del Legale rappresentante per le società);
- 2) l'ubicazione della cava o della torbiera e l'indicazione della dimensione dell'area oggetto d'istanza;
- 3) il materiale, o i materiali, da cavare o coltivare;
- 4) il periodo di tempo per cui viene richiesta l'autorizzazione.

La domanda deve essere corredata dai seguenti allegati in triplice copia che ne formano parte integrante:

- a) progetto di coltivazione che illustri le opere da realizzarsi per l'esercizio della cava, i metodi di coltivazione da adottare, i macchinari da impiegarsi, il programma di coltivazione, il numero dei dipendenti occupati, gli impegni finanziari previsti, i tempi di investimento;
- b) progetto delle opere necessarie al recupero ambientale della zona, da realizzarsi durante e al termine della coltivazione, con annesse planimetrie e sezioni quotate in scala idonea a rappresentare l'aspetto dei luoghi dopo l'intervento estrattivo;
- c) rapporto geologico - geotecnico che illustri dettagliatamente la compatibilità dell'intervento estrattivo con l'area interessata;
- d) rilevamento topografico che illustri la situazione plano-altimetrica dell'area stessa;
- e) per le persone fisiche il certificato di iscrizione della camera di commercio, industria e agricoltura; per le società di persone il certificato della cancelleria del tribunale da cui risulti essere la società nel pieno esercizio dei propri diritti, nonché l'atto costitutivo in vigore; per le società di capitali il certificato della cancelleria del tribunale da cui risulti essere la società nel pieno esercizio dei propri diritti, il capitale sociale, il nome dei legali rappresentanti ed i poteri ai medesimi conferiti, il testo integrale dello statuto in vigore, nonché, ove occorra, l'estratto autenticato della deliberazione dell'assemblea, o del consiglio di amministrazione, da cui risulti il nome del rappresentante della società abilitato alla sottoscrizione della domanda;

- f) il titolo giuridico in base al quale il richiedente risulti legittimato alla coltivazione;
- g) il provvedimento autorizzativo del competente organo per le zone assoggettate ad eventuali vincoli di natura pubblicistica.

La coltivazione di cave è sconsigliata in zone ricadenti nella classe III; in particolare di norma non è ammessa nelle zone di dissesto perimetrato e nelle zone interessate da detritazione, piccoli crolli di fronte, ecc, con possibili coni di detrito al piede così come definite e rappresentate sulla Tav. 2 e ricadenti nelle sottoclassi III.a.1, nella sottoclasse III.a.2 e nella sottoclasse III.b.2.a.

In caso di eventuali istanze è fatta salva la possibilità di corredare la documentazione con specifica valutazione tecnico ambientale fatta eseguire dalla pubblica amministrazione con addebito dei costi all'istante od al soggetto attuatore.

Nella sottoclasse III.b.2.b, pur essendo parimenti di norma vietata la coltivazione di cave, non si può però escludere che possa verificarsi la necessità-opportunità di puntuali modeste asportazioni di materiale; pertanto, fatto salvo che dette asportazioni-mobilizzazioni debbano essere inquadrare in appositi progetti di miglioramento, manutenzione e rinaturalizzazione dell'intero contesto, ove il materiale risulti di un qualche interesse si potranno studiare apposite modalità per l'esecuzione dell'intervento.

Per gli impianti occorrenti all'esplicazione dell'attività estrattiva la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo per il costo della sistemazione dei luoghi alla scadenza della concessione, scomputato quando, da accordi intercorsi con l'Amministrazione Comunale, tale sistemazione viene ad essere eseguita direttamente dalla proprietà. L'incidenza di tali opere è determinata ai sensi degli art. 5 e 10 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10.

### **Articolo 17 bis – Discariche e colmate**

Le autorizzazioni sono da ritenersi di competenza sovracomunale secondo le leggi vigenti. La presente norma si applica agli accumuli di materiali sciolti di qualsiasi natura.

Nel rispetto dello strumento urbanistico e delle norme sulla protezione delle acque, sulla salvaguardia del paesaggio e dell'igiene pubblica, la scelta delle aree da destinare a discarica, o colmata, va eseguita sulla base di studi ambientali, geologici, geomorfologici, idrogeologici e geotecnici.

Le discariche e le colmate devono essere realizzate sulla base di un progetto che stabilisca le dimensioni, le modalità di posa in opera dei materiali, indichi i provvedimenti necessari per la conservazione della stabilità nel tempo (tenendo conto anche della futura destinazione dell'area), esamini la stabilità dell'insieme terreno di fondazione-discarica (con particolare riguardo alla stabilità dei pendii) e consideri l'influenza sulle opere esistenti nei dintorni.

Lo studio dell'area da destinare a discarica, o colmata, deve prevedere tutte le opere di raccolta e canalizzazione delle acque superficiali e profonde, nonché delle eventuali acque drenate nel tempo dal corpo stesso della discarica.

Le discariche e colmate comunque non possono essere realizzate in zone di classe III.

## **TITOLO III - PREVISIONI DELLA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.**

### ***Capo I - DESTINAZIONI D'USO***

#### **Articolo 18 – 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 le presenti norme di attuazione. Le aree a carattere urbanistico sono così classificate:

##### **Aree pubbliche di interesse generale:**

- aree per standards urbanistici;
- aree per la viabilità;
- aree ferroviarie;
- aree per impianti tecnici e/o servizi;

##### **Aree a prevalenza residenziale:**

- aree di interesse storico;
- aree totalmente edificate;
- aree parzialmente edificate e di completamento;
- aree totalmente e/o parzialmente edificate marginali ai centri abitati;
- aree inedificate di nuovo impianto;

##### **Aree per attività produttive:**

- aree di nuovo impianto;
- aree ed edifici che si confermano nella loro ubicazione;
- aree per distributori di carburante;

##### **Aree per attività agricole:**

##### **Aree particolari:**

- aree ad edificabilità controllata;
- aree sottoposte a vincolo;
- zone e fasce di rispetto;

## **Capo II - AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**

### **Articolo 19 – Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale**

La dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui ai punti successivi è stabilita dall'articolo 21 della Legge Regionale n° 56/77 e s.m. Nel caso di nuove realizzazioni, sia dirette che soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo i parametri e gli indici da applicare sono i seguenti:

#### **Aree per l'istruzione, N-E-M**

indice di utilizzazione fondiaria, in relazione alla ampiezza dell'area necessaria per la costruzione dell'edificio scolastico, secondo il tipo di scuola ed il numero delle classi in conformità con le norme in materia di edilizia scolastica vigenti.

#### **Aree per attrezzature di interesse comune, C**

sono destinate alle seguenti attrezzature: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, mercati. La realizzazione di tali servizi spetta alla Pubblica Amministrazione, ad esclusione delle attrezzature sociali, ricreative e culturali. Per queste è ammessa la realizzazione da parte di cooperative, enti o privati, previa eventuale concessione del diritto di superficie se il suolo è pubblico, che costruendo l'edificio a proprie spese su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali secondo le modalità, tempi e termini previsti da apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

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

- indice di utilizzazione fondiaria: 1,00 mq./mq.;
- rapporto massimo di copertura 50%;
- distanza minima dagli edifici privati circostanti ml. 0,00 se i lotti adiacenti sono edificati a confine, ml. 5,00 negli altri casi;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici e pareti finestrate o no di altri edifici ml. 10,00.

Sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante strutturale al P.R.G.C. sono consentiti ampliamenti di modesta entità ed adeguamenti alle vigenti norme in materia di igiene e sicurezza.

Per quanto riguarda l'edificio di proprietà della Società Operaia di Mutuo Soccorso (SOMS), è consentito, previa stipula di convenzione unilaterale, un ampliamento unantum mediante sopraelevazione di un piano dell'edificio di proprietà, al fine di ricavare uno spazio destinato alle attività sociali, sala riunione e/o ritrovo soci.

#### **Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, V**

In queste aree l'Amministrazione Comunale consente, con permesso di costruire oneroso l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, ecc....) servizi ed attrezzature per il gioco dei bambini. Il permesso di costruire oneroso definito in base alle tabelle parametriche per le attività commerciali e dovrà essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo che stabilisca le relative condizioni e riservi all'Amministrazione Comunale il diritto di richiedere la risoluzione del rapporto allorquando prima della scadenza pattuita

l'area dovesse essere destinata a funzione pubblica. All'onere del permesso di costruire si aggiunge quello relativo alla tassa di occupazione del suolo pubblico.

Le costruzioni dovranno comunque rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima consentita : un piano fuori terra ml. 4,00
  - superficie coperta: non oltre il 10% dell'area con un massimo di mq. 100,00.
- Limitatamente all'area sportiva comunale di via Martiri della Libertà si potranno realizzare nuovi impianti e accessori per il gioco e lo sport nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima consentita : due piani fuori terra ml. 7,50
- superficie coperta massima realizzabile: mq. 1.000.
- parcheggi pubblici pari al 10% della superficie fondiaria;
- aree verdi con piantumazione a essenze locali.
- Nella area suddetta è consentita l'edificazione di edifici destinati ad attrezzature sociali

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica, dalla Relazione geologico – tecnica, relativa alle aree di nuovo impianto in previsione e ad aree pubbliche di particolare importanza, *dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione* e dagli articoli 6, 7, 8, 13, 14 delle Norme di attuazione Geologico – Tecniche – Norme d'uso del suolo.

### **Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico, P**

I parcheggi pubblici potranno essere realizzati a raso, in strutture multipiano o in sottosuolo. La realizzazione di tali servizi spetta all'Amministrazione Comunale, oppure a privati a seguito di apposita convenzione con il Comune.

Tabelle delle aree di parcheggio:

- edifici residenziali, edifici scolastici dell'obbligo: 10% della superficie utile;
- edifici per il culto, lo sport, ristoranti, ecc...: 150% della superficie utile;
- supermercati e simili, magazzini, ecc...: 100% della superficie utile;
- uffici pubblici e privati: 50% della superficie utile;

### **Articolo 19 bis – Aree per impianti tecnologici**

Queste aree sono destinate alla realizzazione delle attrezzature di uso e interesse pubblico che non rientrano nelle aree per servizi di cui all'articolo 21 della Legge Regionale 56/77 ed in particolare:

- impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- impianti di depurazione;
- macelli;
- acquedotti;
- centrali elettriche;
- centrali decompressione gas.

## **Articolo 20 – Strade, aree destinate alla viabilità**

1. Anche se non individuate in cartografia, sono quelle utilizzate per il traffico di pedoni o di automezzi, siano esse di proprietà pubblica, consortile o privata. La destinazione di questi spazi, nel caso in cui essa non sia rappresentata dalle tavole di piano sarà certificata, sotto la propria responsabilità, dal tecnico libero professionista incaricato della progettazione. In tali casi l'eventuale modifica dei documenti cartografici facenti parte di questo piano non si configura come sua variante.
2. Le aree destinate alla viabilità sono, a tutti gli effetti, inedificabili. Il progetto definitivo di variante strutturale al *P.R.G.C.* prevede un nuovo tracciato per la ex S.S. n° 30 a sud dell'abitato, e la previsione di nuovo tracciato stradale prospiciente l'area industriale in Regione Cartesio, entrambi rappresentati sulle tavole grafiche. Tale ambiti sono inedificabili a tutti gli effetti.
3. Le aree destinate alla viabilità comprendono le sedi stradali, le loro pertinenze, i nodi stradali e le zone di rispetto. Per quanto concerne la definizione e la classificazione delle strade, si richiama espressamente il D.M. 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".
4. Secondo i disposti del D.Lgs. 30 aprile 1992 n° 285: Nuovo Codice della strada, le distanze minime dal confine stradale da osservarsi fuori dal perimetro del centro abitato, nella costruzione, ricostruzione, ampliamento degli edifici di qualsiasi tipo sono le seguenti:
  - strade di tipo C (a carattere locale) ml. 30,00
  - strade di tipo F ( a carattere locale e di importanza secondaria) ml. 20,00
5. La variante strutturale al *P.R.G.C.* prevede nuove strade di servizio alle attività produttive ed alla residenza da definirsi in sede di formazione degli Strumenti urbanistici esecutivi, o di Concessioni Convenzionate. Tali strumenti urbanistici dovranno osservare i seguenti parametri:
  - strade a servizio delle attività produttive: carreggiata di misura non inferiore a ml. 9,00, con marciapiedi di ml. 1,25 per lato con possibilità di realizzare parcheggi lungo un lato della medesima;
  - strade di servizio alla residenza: carreggiata ml. 6,00, marciapiede ml. 1,50 per lato, area di parcheggio su di un lato tra il marciapiede e la carreggiata;
  - strade a fondo cieco: carreggiata ml. 5,50, marciapiede ml. 1,50 per lato, piazzola terminale con raggio iscritto di ml. 7,50.
6. E' ammessa deroga alle dimensioni minime sopra indicate in caso di dimostrata impossibilità o in presenza di Strumento Urbanistico Esecutivo.
7. In sede di predisposizione dei progetti di opere stradali potranno essere apportate alle indicazioni contenute nella variante strutturale al *P.R.G.C.* varianti o rettifiche senza che ciò configuri una variante al piano.
8. Ogni intervento edilizio, soggetto a permesso di costruire o a D.I.A. ed eseguito in fregio a strade di nuova previsione comporta la dismissione della porzione del lotto d'intervento destinata a sedime stradale. Se l'intervento è localizzato in una zona dove

l'impianto urbanistico non è ancora sufficientemente definito ed è previsto in fregio a strada esistente, della quale risulti tecnicamente possibile l'ampliamento, il Comune può imporre a ciascuno dei frontisti di stralciare dalla superficie fondiaria e dismettere al comune l'area di rispettiva competenza necessaria per l'adeguamento della strada alle dimensioni minimi previste.

## **Articolo 21 – Aree ferroviarie**

Sono destinate alle sedi ferroviarie ed ai relativi servizi e impianti. Per quanto riguarda le norme specifiche si rimanda alla legislazione di settore vigente. Le aree ferroviarie comportano la presenza, a norma dell'articolo 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n° 753, di una fascia di rispetto di 30 metri misurati dal binario esterno: tale fascia, anche se non rappresentata, si intende inserita nella cartografia della variante strutturale al P.R.G.C.

## ***Capo III - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI***

## **Articolo 22 – Aree residenziali**

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica, dalla Relazione geologico – tecnica, relativa alle aree di nuovo impianto in previsione e ad aree pubbliche di particolare importanza, *dall'art. 36 delle Norme tecniche di Attuazione* e dagli articoli 6, 7, 8, 13, 14 delle Norme di attuazione Geologico – Tecniche – Norme d'uso del suolo.

1. Le aree residenziali sono destinate alla residenza ed alle funzioni ad essa connesse. Oltre alla residenza sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni:
  - a) case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti;
  - b) attività commerciali secondo le previsioni del D.Lgs. 114/98 e dalla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006;
  - c) uffici pubblici e privati, studi professionali, attività direzionali in genere, banche;
  - d) locali per lo svago, il divertimento, la cultura;
  - e) autorimesse;
  - f) artigianato di servizio, officine, laboratori di riparazione con intensità sonora inferiore a 65 decibel che non presentino caratteri di nocività e/o molestia, o comunque incompatibilità con la residenza;
  - g) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili e non putrescibili, limitatamente ai piani rialzato, terreno, seminterrato, interrato.
2. La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alle lettere f), g), ovvero la modifica di destinazione d'uso in atto conformemente a tali lettere è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisate le lavorazioni, i tipi di materiali usati, le superfici utilizzate, i limiti d'inquinamento (acustico, gassoso, idrico, ecc...) da non superare e le modalità di controllo.

3. Il progetto definitivo di variante strutturale al *P.R.G.C.* individua cartograficamente le seguenti classi d'intervento:
  - Area di interesse storico, A
  - Aree residenziali edificate, B1
  - Aree residenziali parzialmente edificate, B2
  - Aree residenziali parzialmente edificate marginali al centro abitato, B3
  - Aree residenziali di nuovo impianto, C

### **Articolo 23 – Area di interesse storico, A**

1. E' denominata "area di interesse storico" A, la parte di territorio Comunale delimitata ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale 56/77 e s.m. Tale area si configura anche come Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 4 della Legge 457/78 come meglio specificato nella tavola 5.
2. In questa area nei nuovi interventi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso del suolo:
  - a) residenza;
  - b) case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti, bar;
  - c) attività commerciali secondo le previsioni del D.Lgs. 114/98 e dalla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006;
  - d) locali per lo svago, il divertimento, la cultura;
  - e) uffici pubblici e privati, studi professionali, attività direzionale, banche;
  - f) autorimesse;
  - g) artigianato di servizio, officine, laboratori di riparazione e lavorazione con intensità sonora inferiore a 65 decibel che non presentino caratteri di nocività e/o molestia o comunque incompatibili con la residenza;
  - h) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili e non putrescibili, limitatamente ai piani rialzato, terreno, seminterrato, interrato;
3. La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alle lettere f), g), ovvero la modifica di destinazione d'uso in atto conformemente a tali lettere è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisate le lavorazioni, i tipi di materiali usati, le superfici utilizzate, i limiti d'inquinamento (acustico, gassoso, idrico, ecc...) da non superare e le modalità di controllo.
4. In questa area il *P.R.G.C.* si attua con intervento edilizio diretto, ad eccezione dei comparti di recupero che potranno essere individuati successivamente dall'Amministrazione Comunale o proposti da privati, per i quali è obbligatorio il Piano di recupero ex articolo 41 bis della Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i.
5. I tipi d'intervento edilizio ammessi sulle singole unità e complessi immobiliari sono quelle previsti dalla tavola 5 del *P.R.G.C.* in scala 1:1000 "Classificazione del tessuto urbano e tipi d'intervento" e precisamente:
  - edifici di notevole interesse storico ed architettonico (emergenze monumentali vincolate ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 1089/39:



- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) cambio di destinazione d'uso compatibile;

Gli interventi di cui sopra sono autorizzati previa acquisizione del parere e dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici della Regione Piemonte.

- edifici di interesse architettonico ed ambientale
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. cambio di destinazione d'uso compatibile;
  - d. adeguamento igienico-sanitario di residenze ed attività commerciali, senza aumento della superficie utile e modifica dei prospetti esterni;
- edifici di interesse storico e ambientale alterati nei caratteri architettonici e tipologici
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. cambio di destinazione d'uso compatibile;
  - d. adeguamento igienico-sanitario di residenze ed attività commerciali, anche con modesti ampliamenti della superficie utile e modifica dei prospetti esterni; allineamento al filo di gronda con i fabbricati confinanti più alti.
  - e. ristrutturazione edilizia di tipo A;
  - f. ampliamento una-tantum di edifici di civile abitazione unifamiliari in misura non superiore a mq. 12,00 di superficie utile abitabile, per 'adeguamento igienico-sanitario e funzionale. L'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche costruttive originarie dell'edificio. Sono vietati ampliamenti con corpi aggettanti e/o a sbalzo. L'autorizzazione è subordinata alla presentazione di atto di vicolo unilaterale dal quale emerga che la proprietà ha usufruito dei benefici dell'ampliamento una- tantum.
- edifici in contrasto con l'ambiente
  - a. manutenzione ordinaria;
  - b. manutenzione straordinaria;
  - c. restauro e risanamento conservativo;
  - d. cambio di destinazione d'uso compatibile;
  - e. adeguamento igienico-sanitario di residenze ed attività commerciali anche con modesti ampliamenti della superficie utile e modifiche dei prospetti esterni; è pure consentito l'allineamento al filo di gronda con i fabbricati più alti confinanti;
  - f. ristrutturazione edilizia di tipo A;
  - g. ampliamento una - tantum di edifici di civile abitazione unifamiliari in misura non superiore a mq. 12,00 di superficie utile abitabile, per l'adeguamento igienico-sanitario e funzionale. L'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche costruttive originarie dell'edificio.
  - h. Sono vietati ampliamenti con corpi aggettanti e/o a sbalzo. L'autorizzazione è subordinata alla presentazione di atto di vincolo unilaterale dal quale emerga che la proprietà ha usufruito dei benefici dell'ampliamento una - tantum.

- Demolizione e ricostruzione con adeguata tipologia e secondo i seguenti parametri e indici:
  - indice di fabbricabilità fondiaria: 3,0 mc./mq.
  - rapporto di copertura: 40%
  - altezza massima degli edifici: quella esistente
  - costruzione di box auto con superficie massima di mq. 18 e di altezza all'intradosso di ml. 2,80 e di colmo pari a ml. 3,50. E' consentita l'edificazione a confine e l'intervento sarà legato da vincolo pertinenziale all'unità immobiliare principale e l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di atto di vincolo unilaterale dal quale emerga che la proprietà ha usufruito dei benefici relativi alla costruzione del box.
  
- aree inedificabili

Sono quelle aree e tutti gli spazi attualmente inedificati, la cui destinazione viene confermata. Sono vietate le costruzioni di qualsiasi tipo, anche di carattere precario, con l'esclusione di box pertinenziali alle unità immobiliari con le modalità di cui al punto d).
  
- Cortili e cavedi interni

E' ammessa la chiusura dei cortili e dei cavedi interni non prospicienti e visibili dalla pubblica via, qualora comportino un miglioramento del livello di contenimento energetico (che dovrà essere dimostrato con una relazione tecnica), e che non comportino limitazioni all'apporto areoilluminante esistente dei locali che vi prospettano. Tali interventi di chiusura non andranno ad incrementare la volumetria dell'edificio oggetto d'intervento. Le suddette strutture dovranno essere realizzate con telai in ferro e chiusure in vetro.

## **Articolo 24 – Tutela delle caratteristiche architettoniche dell'area A**

1. Nell'area A, per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco sentito il parere della Commissione Igiene-Edilizia, potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere di rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti, cornicioni, balconi, infissi, ecc....
2. La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali, lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, decorazioni, ecc. dovrà essere eseguita con la stessa forma e materiali di quelli originali. Tali elementi dovranno essere rifatti e reinstallati, riprodotti o ricostruiti anche se mancanti a seguito di deterioramento o di interventi precedenti eseguiti in modo scorretto od incauto, anche se in modo legittimo. Soltanto per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture portanti degli edifici, potranno essere utilizzate tecniche costruttive moderne purché non alterino la natura e l'aspetto dell'edificio, consentano di mantenere o di ricostruire l'apparato decorativo originale e non sia tecnicamente possibile mantenere le strutture portanti originali, anche in relazione alla funzionalità

del fabbricato. In caso di intervento interessante le facciate degli edifici, l'unità minima di intervento dovrà essere quella corrispondente all'intera facciata.

3. Per ciascuna categoria di lavoro sono stabilite le seguenti modalità di intervento:

### **1. Coperture**

si devono mantenere inalterate sagoma, dimensioni, pendenze, ecc. delle coperture; l'orditura dovrà avere le stesse caratteristiche strutturali, la copertura dovrà essere eseguita con gli stessi materiali che furono impiegati originariamente nella costruzione dell'edificio (tegole, curve, tegole piane, lose in pietra locale, ecc.); in caso di ristrutturazione edilizia è consentita la realizzazione di struttura in C.A., struttura metallica, con soprastante manto di copertura del tipo sopra indicato; è consentita la posa di materiali isolanti (onduline, pannelli rigidi, ecc....) a condizione che non risultino a vista in prossimità del cornicione. Le chiusure dei cortili e cavedi interni dovranno essere realizzate con telai in ferro e manto di copertura in vetro.

I comignoli, le canne fumarie, ecc. se non più necessari devono essere rimossi, se mantenuti o realizzati ex novo devono essere costruiti o ricostruiti con le stesse tecniche tradizionali, mattoni a vista od intonacati, la copertura dovrà essere in laterizio, lastre in pietra grezza, elementi prefabbricati in cotto, o lastre di rame, è vietato l'uso di elementi in acciaio inox, fibrocemento e similari;

le scossaline, le grondaie e relative discese dovranno essere in rame o in lamiera preverniciata con tinte opache, i terminali al piede dei fabbricati dovranno essere in ghisa con altezza massima di ml. 1,50;

Potranno essere realizzati lucernai con dimensioni contenute in *mq. 1,5 di superficie massima* sulle falde dei tetti non prospicienti sulla via.

Potranno essere realizzati abbaini (massimo n° 2 abbaini ogni ml. 6 di lunghezza di falda rispettando la scansione delle aperture in facciata) e per quanto riguarda gli abbaini vengano rispettati i seguenti parametri:

- larghezza massima ml. 2,20
- altezza massima ml. 3,20 misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio piano all'estradosso del trave di colmo degli stessi.

è permesso realizzare in corrispondenza di ogni abbaino un terrazzino antistante compreso nel profilo inclinato della falda, della stessa larghezza del manufatto con una profondità massima di ml. 1,10, i serramenti e le ringhiere dovranno rispettare le indicazioni prescritte di seguito; sulle coperture è consentita l'installazione di antenne analogiche e digitali per la ricezione dei programmi TV, entrambe andranno posate sulle falde prospicienti gli spazi interni.

### **2. Intonaci**

se gli intonaci sono ancora quelli originali se ne deve prevedere il restauro e non la demolizione; quando ciò non risulti possibile si deve effettuare il loro rifacimento, previa scrostatura completa, con l'impiego di malta di calce bastarda, od altri materiali similari, escludendo tassativamente l'impiego di intonaci plastici o di altri prodotti poco traspiranti; è consentita la realizzazione di cornici piane e/o sagomate in cemento liscio per marcapiani, lesene, riquadrature, le zoccolature potranno

essere realizzate con lastre in pietra naturale (serizzo, luserna, quarzite, ecc...) con una altezza massima di ml. 0,90, oppure con intonaco in malta di cemento finito con ghiaietto fine, o cemento martellinato, o intonaco e pastina fratazzata fine, tinteggiato con colori coordinati con la facciata;

### **3. Aperture**

i davanzali delle finestre, le soglie, i gradini delle scale esterne o condominiali, i portali, ecc., devono essere mantenuti e restaurati; qualora risultino deteriorati o ricostruiti in epoca successiva con materiali non consoni all'impianto architettonico dell'edificio, devono essere sostituiti con altri di materiale identico a quello tradizionalmente usato (pietra locale, luserna, serizzo, granito, ecc.), sagomati e lavorati secondo le tecniche tradizionali con riferimento all'epoca di costruzione dell'edificio, è consentita l'esecuzione in opera di manufatti in cemento liscio e/o sagomato, i contorni delle aperture di porte, finestre, vetrine, ecc.... potranno essere realizzati sia in pietra che con intonaco al liscio;

### **4. Tubi – cavi sportelli per contatori – stendibiancheria**

tutti i cavi ed i tubi esterni che deturpano la facciata, compresi i loro vani tecnici (scatole, armadietti, muffole, ecc.) devono essere incassati e mimetizzati o rimossi; gli sportelli per contatori degli impianti tecnologici andranno posizionati a filo della muratura e verniciati dello stesso colore della facciata, nel caso vengano collocati su facciate in pietra o muratura andranno verniciati dello stesso colore delle ringhiere o dei serramenti; non è ammessa l'installazione di elementi per stendibiancheria sulle facciate prospicienti le vie o piazze sia contro le murature che all'esterno di balconi e /o terrazzi;

### **5. Insegne – targhe – campanelli**

quando si esegue un intervento edilizio sulla facciata di un edificio tutti gli elementi estranei ad essa appoggiati od ancorati, quali tende solari, insegne ed altri manufatti simili, devono essere rimossi ed a lavori ultimati, la loro reinstallazione dovrà essere oggetto di nuova istanza e di nuova autorizzazione che potrà essere rilasciata solo se la struttura risulta idonea in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'edificio; preferibilmente l'installazione dovrà avvenire in aderenza alle murature oppure essere incorniciate nelle vetrine o serramenti dei fabbricati; dovranno essere in legno, rame, ottone, ferro smaltato con tinte opache e potranno essere illuminate ma non luminose in scatolato plastico, tubi al neon e similari. E' vietata l'installazione di bacheche per l'affissione di manifesti pubblicitari. Le pulsantiere dei campanelli, videocitofoni, ecc.... potranno essere posizionate sia sulle murature che sui portoni o porte d'ingresso, sono consentite scatole in metallo preverniciato, ottone, ecc.... mentre sono vietate le scatole in alluminio anodizzato. In occasione di interventi edilizi sulla facciata gli apparecchi esistenti non conformi dovranno essere sostituiti;

## 6. Tinteggiature – decorazioni

la tinteggiatura esterna delle facciate e delle parti comuni (androni, vani scala, ecc.) deve essere eseguita con materiale a base di calce o silicati, escludendo tassativamente le tinte acriliche e quelle a base di materiali poco traspiranti; la tinta potrà essere scelta tra quelle previste dalla tavolozza dei colori deposita presso l'Ufficio Tecnico; non è consentito l'intervento parziale sulla facciata; in presenza di affreschi si dovrà procedere al recupero degli stessi, previo accordo con l'Ufficio Tecnico

## 7. Tettoie – pensiline – pergole – verande

non è ammessa la realizzazione di tettoie o quant'altro aggettanti direttamente su strade pubbliche veicolari. E' ammessa la realizzazione di tettoie o quant'altro aggettanti su marciapiedi o aree pedonali secondo l'art. 55 del Regolamento Edilizio Comunale

E' ammessa la copertura delle scale esterne. All'interno dei cortili o spazi privati è consentita la realizzazione di piccole coperture a condizione che vengano costruite in legno con manto di copertura in coppi o in ferro e copertura in vetro. Non è consentito realizzare verande, costruire corpi aggettanti la sagoma dei fabbricati, chiudere anche in modo parziale terrazzi e balconi e realizzare qualsiasi manufatto che modifichi sostanzialmente le tipologie delle facciate; nel caso di ristrutturazione edilizia gli elementi sopra descritti dovranno essere integrati nella costruzione. Solo in particolari casi e acquisito il parere della commissione edilizia, è possibile la realizzazione di piccole verande all'interno di spazi privati;

## 8. Serramenti esterni

negli interventi di ristrutturazione e/o manutenzione i serramenti vanno sostituiti con altri identici a quelli tradizionali e verniciati con tinte originali; a tal proposito si riportano le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- persiane e scuri: sono consentiti esclusivamente in legno, smaltate con tinte opache o in legno naturale con l'applicazione di impregnante scuro, la ferramenta a corredo dovrà essere verniciata dello stesso colore delle ante;
- finestre – porte finestre: dovranno essere in legno verniciati con smalti opachi, oppure in legno naturale con impregnante scuro,
- portoncini d'ingresso: dovranno essere in legno oppure a struttura metallica con rivestimento in legno, verniciati con smalti opachi in tinta coordinata con gli altri serramenti, preferibilmente ciechi oppure con sopra luce in vetro; i portoni carrai e quelli per l'accesso ai box auto, dovranno avere le stesse caratteristiche sopra descritte;
- vetrine: dovranno essere in legno o in struttura metallica interamente rivestita in legno;

Non sono ammesse sostituzioni parziali di serramenti su di una unica facciata, l'intervento dovrà riguardare tutte le aperture anche nel caso di proprietà frazionate; prima di effettuare tali interventi dovrà essere acquisito il parere da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale;

## **9. Balconie e terrazzi**

la realizzazione di balconi sulle facciate prospicienti le strade pubbliche, le piazze, ecc.... è consentita esclusivamente quando non costituiscano impedimento alla circolazione veicolare. Dovranno essere rispettati tutti i parametri di cui all'art. 55 del Regolamento Edilizio Comunale con le seguenti limitazioni:

- lunghezza massima ml. 3,00
- larghezza massima ml. 1,10

Nei cortili o spazi interni la lunghezza potrà superare i ml. 3,00 con larghezza massima di ml. 1,40. I balconi prospicienti le vie e/o piazze pubbliche dovranno essere realizzati mediante l'uso di lastre di pietra grezza con sottostanti supporti costituiti da mensole in pietra grezza. All'interno dei cortili privati è consentita la costruzione di balconi in cemento armato con supporti sempre in C.A. il tutto dovrà essere intonacato e tinteggiato. Nel caso di interventi ristrutturazione e/o manutenzione i balconi esistenti non conformi a quanto sopra esposto dovranno essere ricostruiti nel rispetto delle presenti norme, oppure rimossi. La realizzazione di terrazzi o coperture piane di bassi fabbricati, ad esempio dei box auto, è consentita esclusivamente all'interno di spazi privati;

## **10. Cancelli – recinzioni – ringhiere – inferiate**

i cancelli dovranno essere eseguiti esclusivamente in ferro a disegno semplice secondo le caratteristiche locali, a una o due ante, con pilastri di sostegno in muratura o cemento armato intonacato e tinteggiato, il rivestimento in pietra è consentito negli edifici eseguiti con la stessa tecnica, a copertura potranno essere collocati elementi decorativi a disegno semplice in pietra, cemento liscio o mattone a vista. Le dimensioni massime consentite sono:

- larghezza massima ml. 4,00
- altezza massima ml. 2,50

Le recinzioni dovranno essere realizzate esclusivamente in ferro a disegno semplice, tinteggiate con smalti opachi, l'altezza massima compreso il sottostante muretto non potrà superare i ml. 2,00, tale muretto potrà essere in muratura a vista o intonacata, cemento armato intonacato con altezza massima di ml. 1,00, sulla parte superiore potrà essere posizionata una copertina in pietra, cemento o mattoni a vista. Sono espressamente vietate le recinzioni in pannelli di cemento prefabbricati, anche del tipo decorato, in elementi metallici tipo "orsogril", le ringhiere e le inferiate dovranno essere in ferro a disegno semplice tinteggiate con smalti opachi, nel caso di interventi di manutenzione e/o ristrutturazione anche delle sole facciate del fabbricato, tutti gli elementi non conformi a quanto descritto andranno sostituiti con i tipi previsti e consentiti;

## **11. Marciapiedi – cortili – scale – aree verdi**

Le aree private, marciapiedi, cortili, spazi interni dovranno essere pavimentati con materiali lapidei (porfido, serizzo, luserna, ecc....), la pavimentazione con ciottoli di fiume o la semplice inghiaatura. E' consentito l'uso di elementi autobloccanti in cemento del tipo antichizzato, previa presentazione di campionatura all'Ufficio Tecnico. I cordoli di delimitazione degli spazi liberi aiuole, ecc.... potranno essere in

pietra o in cemento prefabbricato a superficie liscia e regolare. Le scale esterne potranno essere realizzate unicamente per assicurare il collegamento del piano strada con il primo piano abitabile. La struttura portante potrà essere in cemento armato intonacato e tinteggiato, i gradini dovranno essere in pietra grezza o laterizio e le ringhiere in ferro smaltato. E' consentita la copertura previa presentazione di dettagliato progetto architettonico contenente le dimensioni ed i materiali da impiegare. Le aree verdi, sia pubbliche che private, dovranno essere piantumate con essenze locali a basso fusto;

## **12. Murature in pietra – muri di sostegno**

è consentito mantenere o porre in vista le murature in pietra quando il paramento presenti una soluzione di continuità omogenea e le parti comprendano ampie porzioni del fabbricato. Sui prospetti intonacati possono essere realizzate lacerazioni atte ad evidenziare particolari preesistenze quali: archi, spigoli, lesene, i contorni delle aperture potranno essere riquadrati con fasce in intonaco di larghezza non superiore a cm. 15. I muri di sostegno e di contenimento potranno essere realizzati in C.A. con successiva intonacatura e tinteggiatura, oppure rivestiti in pietra grezza.

In tutti gli interventi previsti è sempre fatto espresso divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, portali, affreschi, ecc.),
- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali in legno od in pietra, con elementi di altro materiale,
- di sostituire le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche e le tegole curve con altre di forma diversa anche se in cotto; le coperture anche se parzialmente o totalmente compromesse da incauti interventi di manutenzione o di trasformazione vanno ripristinate con i materiali originali,
- di demolire elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, monumenti, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di P.R.G.C.
- di demolire o danneggiare pareti ed intonaci su cui sono presenti affreschi dipinti da più di 50 anni, anche se di autore minore o sconosciuto, salvo che non ne sia autorizzato lo strappo dalla competente Soprintendenza.

## **Articolo 25 – Aree residenziali edificate, B1**

Sono le aree totalmente o parzialmente edificate aventi la destinazione prevalentemente residenziale. L'attuazione delle proposte della variante strutturale al P.R.G.C. potrà avvenire con il rilascio del permesso di costruire, oppure con la stipula di una convenzione unilaterale. Le aree divenute libere in seguito alla rilocalizzazione od alla cessazione di attività produttive attualmente site in zona B1 potranno essere diventare edificabili per usi residenziali previa stipula di apposita convenzione con il Comune secondo le modalità di cui all'art. 53 della Legge 56/77 e s.m.

Le destinazioni ammesse sono:

- a) residenza;
- b) case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti;
- c) attività commerciali secondo le previsioni del D.Lgs. 114/98 e dalla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006;

- d) uffici pubblici e privati, studi professionali, attività direzionali in genere, banche;
- e) locali per lo svago, il divertimento, la cultura;
- f) autorimesse;
- g) artigianato di servizio, officine, laboratori di riparazione con intensità sonora inferiore a 65 decibel che non presentino caratteri di nocività e/o molestia, o comunque incompatibilità con la residenza;
- h) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili e non putrescibili, limitatamente ai piani rialzato, terreno, seminterrato, interrato.

L'autorizzazione delle attività di cui ai punti g), h), è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale dovranno essere precisati i materiali stoccati, le attività lavorative ed i tipi di lavorazione ed i limiti di inquinamento acustico.

I tipi d'intervento sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- cambio di destinazione d'uso compatibile;
- adeguamento igienico-sanitario di residenze ed attività commerciali e l'allineamento al filo di gronda con i fabbricati più alti confinanti;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- ampliamento una-tantum di edifici di civile abitazione unifamiliari esistenti alla data di adozione della variante del P.R.G.C. in misura non superiore al 20% del volume del fabbricato con un massimo di mc. 75,00. L'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche costruttive originarie dell'edificio. Sono vietati ampliamenti con corpi aggettanti e/o a sbalzo. L'autorizzazione è subordinata alla presentazione di atto di vincolo unilaterale dal quale emerga che la proprietà ha usufruito dei benefici dell'ampliamento una-tantum;
- demolizione e ricostruzione con adeguata tipologia;
- costruzione di box auto con superficie massima di mq. 30,00 e di altezza all'intradosso di ml. 2,80 e di colmo pari a ml. 3,50. E' consentita l'edificazione a confine; e l'intervento sarà legato da vincolo pertinenziale all'unità immobiliare principale e l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di atto di vincolo unilaterale dal quale emerga che la proprietà ha usufruito dei benefici relativi alla costruzione del box;
- costruzione di porticati realizzati in aderenza al fabbricato residenziale in misura non superiore al 40% delle superficie coperta del fabbricato esistente, fermo restando il rispetto delle distanze;
- nuove costruzioni.

Le nuove realizzazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: 2,10 mc./mq.
- b) rapporto di copertura: 40% della sup. fondiaria
- c) altezza massima degli edifici: ml. 12,00
- d) distanze minime tra fabbricati:

metà del fabbricato più alto con un minimo di ml. 6,00 tra pareti non finestrate e ml. 10,00 tra pareti finestrate. Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G.C. la cui altezza non consente il rispetto sopra previste, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze pari alla metà della propria altezza e con un minimo di ml. 6,00 tra pareti non finestrate e ml. 10,00 tra pareti finestrate.



e) distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà:

in tutte le nuove costruzioni le distanze dei fabbricati dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque in misura non inferiore a ml. 5,00 con parete finestrate e ml. 3,00 tra pareti non finestrate e con possibilità di costruire a confine nei casi contemplati dal Codice Civile, oppure previo accordo tra i proprietari confinanti.

Sono comunque richiamate le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale. Per tutte le nuove edificazioni, dovrà essere previsto un arretramento dal ciglio stradale di ml. 2,50 al fine di consentire la sosta degli autoveicoli da adibire ad area per parcheggio privato ad uso pubblico.

E' ammessa nelle nuove costruzioni, previa autorizzazione dell'Autorità Comunale, l'utilizzazione degli spazi di risulta dei sottotetti quali spazi abitativi, a condizione che gli stessi posseggano i requisiti tecnico-funzionali per ottenere il certificato di abitabilità/agibilità (H media =2,70 m - h minima = 1,80 m).

In tali casi l'altezza massima del fabbricato sarà quella risultante in gronda o all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, a condizione che l'inclinazione della copertura non superi il 45% di pendenza (50% quando la copertura fosse in coppi) e che le falde abbiano un'unica pendenza da gronda a colmo.

## **Articolo 26 – Aree residenziali parzialmente edificate, B2**

Sono le aree residenziali esistenti in via di completamento in cui sono stati realizzati interventi recenti e che non presentano l'esigenza di una radicale trasformazione tipologica.

Le destinazioni ammesse sono:

- a) residenza;
- b) case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti;
- c) attività commerciali secondo le previsioni del D.Lgs. 114/98 e dalla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006;
- d) uffici pubblici e privati, studi professionali, attività direzionali in genere, banche;
- e) locali per lo svago, il divertimento, la cultura;
- f) autorimesse;
- g) artigianato di servizio, officine, laboratori di riparazione con intensità sonora inferiore a 65 decibel che non presentino caratteri di nocività e/o molestia, o comunque incompatibilità con la residenza;
- h) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili e non putrescibili, limitatamente ai piani rialzato, terreno, seminterrato, interrato.

L'autorizzazione delle attività di cui ai punti g), h), è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale dovranno essere precisati i materiali stoccati, le attività lavorative ed i tipi di lavorazione ed i limiti di inquinamento acustico.

I tipi d'intervento sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- cambio di destinazione d'uso compatibile;

- adeguamento igienico-sanitario di residenze ed attività commerciali e l'allineamento al filo di gronda con i fabbricati più alti confinanti;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- ampliamento una-tantum di edifici di civile abitazione unifamiliari esistenti alla data di adozione della variante del P.R.G.C. in misura non superiore al 20% del volume del fabbricato con un massimo di mc. 75,00. L'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche costruttive originarie dell'edificio. Sono vietati ampliamenti con corpi aggettanti e/o a sbalzo. L'autorizzazione è subordinata alla presentazione di atto di vincolo unilaterale dal quale emerga che la proprietà ha usufruito dei benefici dell'ampliamento una-tantum;
- Demolizione e ricostruzione con adeguata tipologia;
- costruzione di box auto con superficie massima di mq. 30,00 e di altezza all'intradosso di ml. 2,80 e di colmo pari a ml. 3,50. E' consentita l'edificazione a confine; e l'intervento sarà legato da vincolo pertinenziale all'unità immobiliare principale e l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di atto di vincolo unilaterale dal quale emerga che la proprietà ha usufruito dei benefici relativi alla costruzione del box;
- costruzione di porticati realizzati in aderenza al fabbricato residenziale in misura non superiore al 40% delle superficie coperta del fabbricato esistente, fermo restando il rispetto delle distanze;
- nuove costruzioni.

Le nuove realizzazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: 1,80 mc./mq.
- b) rapporto di copertura: 30% della sup. fondiaria
- c) altezza massima degli edifici: ml. 12,00
- d) distanze minime tra fabbricati: metà del fabbricato più alto con un minimo di ml. 6,00 tra pareti non finestrate e ml. 10,00 tra pareti finestrate. Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G.C. la cui altezza non consente il rispetto sopra previste, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze pari alla metà della propria altezza e con un minimo di ml. 6,00 tra pareti non finestrate e ml. 10,00 tra pareti finestrate.
- e) distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà: in tutte le nuove costruzioni le distanze dei fabbricati dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque in misura non inferiore a ml. 5,00 con parete finestrate e ml. 3,00 tra pareti non finestrate e con possibilità di costruire a confine nei casi contemplati dal Codice Civile, oppure previo accordo tra i proprietari confinanti.

Sono comunque richiamate le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale. Per tutte le nuove edificazioni, dovrà essere previsto un arretramento dal ciglio stradale di ml. 2,50 al fine di consentire la sosta degli autoveicoli da adibire ad area per parcheggio privato ad uso pubblico.

Per gli interventi di nuova costruzione sulle aree contraddistinte nelle tavole di piano con la scritta B2/\* il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione unilaterale contenente le condizioni per l'esecuzione della viabilità pubblica interna ai lotti e l'individuazione degli standards occorrenti.

E' ammessa nelle nuove costruzioni, previa autorizzazione dell'Autorità Comunale, l'utilizzazione degli spazi di risulta dei sottotetti quali spazi abitativi, a condizione che gli stessi posseggano i requisiti tecnico-funzionali per ottenere il certificato di

abitabilità/agibilità (H media =2,70 m - h minima = 1,80 m). In tali casi l'altezza massima del fabbricato sarà quella risultante in gronda o all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, a condizione che l'inclinazione della copertura non superi il 45% di pendenza (50% quando la copertura fosse in coppi) e che le falde abbiano un'unica pendenza da gronda a colmo.

### **Articolo 27 – Aree residenziali parzialmente edificate in zone marginali ai centri abitati, B3**

Sono le aree a prevalenza residenziale sorte in zone esterne agli abitati e riconfermate in quanto esistenti, ed in via di completamento in cui sono stati realizzati interventi edilizi con indici di utilizzazione di bassa densità.

Le destinazioni ammesse sono:

- a) residenza;
- b) case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti;
- c) attività commerciali secondo le previsioni del D.Lgs. 114/98 e dalla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006;
- d) uffici pubblici e privati, studi professionali, attività direzionali in genere, banche;
- e) locali per lo svago, il divertimento, la cultura;
- f) autorimesse;
- g) artigianato di servizio, officine, laboratori di riparazione con intensità sonora inferiore a 65 decibel che non presentino caratteri di nocività e/o molestia, o comunque incompatibilità con la residenza;
- h) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili e non putrescibili, limitatamente ai piani rialzato, terreno, seminterrato, interrato.

L'autorizzazione delle attività di cui ai punti g), h), è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale dovranno essere precisati i materiali stoccati, le attività lavorative ed i tipi di lavorazione ed i limiti di inquinamento acustico.

I tipi d'intervento sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- cambio di destinazione d'uso compatibile;
- adeguamento igienico-sanitario di residenze ed attività commerciali e l'allineamento al filo di gronda con i fabbricati più alti confinanti;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- ampliamento una-tantum di edifici di civile abitazione unifamiliari esistenti alla data di adozione della variante del P.R.G.C. in misura non superiore al 20% del volume del fabbricato con un massimo di mc. 75,00. L'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche costruttive originarie dell'edificio. Sono vietati ampliamenti con corpi aggettanti e/o a sbalzo. L'autorizzazione è subordinata alla presentazione di atto di vincolo unilaterale dal quale emerga che la proprietà ha usufruito dei benefici dell'ampliamento una-tantum;
- demolizione e ricostruzione con adeguata tipologia;
- costruzione di box auto con superficie massima di mq. 30,00 e di altezza all'intradosso di ml. 2,80 e di colmo pari a ml. 3,50.

E' consentita l'edificazione a confine e l'intervento sarà legato da vincolo pertinenziale all'unità immobiliare principale e l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di atto di vincolo unilaterale dal quale emerga che la proprietà ha usufruito dei benefici relativi alla costruzione del box;

- costruzione di porticati realizzati in aderenza al fabbricato residenziale in misura non superiore al 40% delle superficie coperta del fabbricato esistente, fermo restando il rispetto delle distanze;
- nuove costruzioni.

Le nuove realizzazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,70 mc./mq.

b) rapporto di copertura: 30% della sup. fondiaria

c) altezza massima degli edifici: ml. 7,50

d) distanze minime tra fabbricati:

metà del fabbricato più alto con un minimo di ml. 6,00 tra pareti non finestrate e ml. 10,00 tra pareti finestrate. Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G.C. la cui altezza non consente il rispetto sopra previste, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze pari alla metà della propria altezza e con un minimo di ml. 6,00 tra pareti non finestrate e ml. 10,00 tra pareti finestrate.

e) distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà:

in tutte le nuove costruzioni le distanze dei fabbricati dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque in misura non inferiore a ml. 5,00 con parete finestrate e ml. 3,00 tra pareti non finestrate e con possibilità di costruire a confine nei casi contemplati dal Codice Civile, oppure previo accordo tra i proprietari confinanti.

Per gli interventi di nuova costruzione sulle aree contraddistinte nelle tavole di piano con la scritta B3/\* il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione unilaterale contenente le condizioni per l'esecuzione della viabilità prevista dalla variante strutturale al P.R.G.C. e l'individuazione degli standards occorrenti.

Sono comunque richiamate le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Per tutte le nuove edificazioni, dovrà essere previsto un arretramento dal ciglio stradale di ml. 2,50 al fine di consentire la sosta degli autoveicoli da adibire ad area per parcheggio privato ad uso pubblico.

E' ammessa nelle nuove costruzioni, previa autorizzazione dell'Autorità Comunale, l'utilizzazione degli spazi di risulta dei sottotetti quali spazi abitativi, a condizione che gli stessi posseggano i requisiti tecnico-funzionali per ottenere il certificato di abitabilità/agibilità ( $H_{media} = 2,70 \text{ m}$  -  $h_{minima} = 1,80 \text{ m}$ ).

In tali casi l'altezza massima del fabbricato sarà quella risultante in gronda o all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, a condizione che l'inclinazione della copertura non superi il 45% di pendenza (50% quando la copertura fosse in coppi) e che le falde abbiano un'unica pendenza da gronda a colmo.

## **Articolo 28 – Aree residenziali inedificate di nuovo impianto, C**

Sono le aree a prevalenza residenziale di nuovo insediamento. In queste aree il P.R.G.C. si attua unicamente attraverso intervento preventivo con Piano Esecutivo Convenzionato. Le modalità di formazione ed attuazione degli SUE sono stabilite dalla Legge Regionale

56/77 e s.m.i. e dall'art. 6 di queste norme tecniche di attuazione. E' prevista una dotazione minima degli standards pari a 15 mq./ab. destinati a parcheggio e verde. Le aree per servizi dovranno essere localizzate prescindendo dalla proprietà immobiliare del lotto su cui insistono ed ubicate in posizione tale da soddisfare pienamente il servizio pubblico cui sono destinate; non è quindi consentita la monetizzazione delle superfici destinate a soddisfare gli standards urbanistici primari i quali dovranno essere reperiti in loco.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali e attrezzature di interesse comune;
- c) attività commerciali secondo le previsioni del D.Lgs. 114/98 e dalla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006;
- d) uffici pubblici e privati;
- e) autorimesse;

La progettazione delle nuove costruzioni dovrà avvenire nel rispetto degli indici e parametri indicati nelle schede allegate alle presenti N.T.A.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale: 0,60 mc./mq.
- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,00 mc./mq.
- altezza massima : ml. 7,50
- rapporto di copertura: 30% della sf
- distanze minima dalle strade: ml. 10,00
- distanze dai confini: ml. 5,00
- distanze tra le costruzioni: ml 10,00
- tipologia edilizia consentita: palazzine condominiali, edifici uni/ bifamiliari.

Le strade interne dovranno avere una sezione minima di ml. 10,00 (carreggiata ml. 7,00 e due marciapiedi di ml. 1,50), qualora l'Amministrazione Comunale richieda la possibilità di sostare lungo un lato della stessa, in fase di progettazione la sede stradale dovrà essere portata a ml. 12,50.

## **Articolo 29 – Strumenti Urbanistici Esecutivi vigenti, PEC**

La cartografia individua gli ambiti assoggettati a strumento urbanistico esecutivo approvati e vigenti:

- a) PEC 1 approvato con Del. Cons. n° 39 del 24/11/1997 – conv.urb. del 09/03/1998 - scadenza 2008
- b) PEC 2 approvato con Del. Cons. n° 24 del 12/04/2000 – con. urb. del 11/07/2000 scadenza 2010

La disciplina urbanistica di tali ambiti è definita unicamente dai summenzionati PEC sino alla naturale scadenza dei medesimi.

## ***Capo IV - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE***

### **Articolo 30 – Aree per attività produttive**

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e

dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica, dalla Relazione geologico – tecnica, relativa alle aree di nuovo impianto in previsione e ad aree pubbliche di particolare importanza, *dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione* e dagli articoli 6, 7, 8, 13, 14 delle Norme di attuazione Geologico – Tecniche – Norme d'uso del suolo.

Le aree per attività produttive comprendono tutte quelle parti del territorio ove sono ammesse specificatamente le attività industriali, artigianali e di deposito in sede propria. In tali aree oltre alla destinazione specifica produttiva sono comprese, in quanto compatibili, le utilizzazioni a queste strettamente connesse.

Tali aree sono individuate graficamente nelle planimetrie della variante strutturale al P.R.G.C. e distinte in:

- aree di nuovo impianto, D1
- aree ed edifici esistenti che si confermano nella loro ubicazione, D2

In particolare in tali zone sono consentiti:

- a) attività industriali e/o artigianali;
- b) attività di commercio all'ingrosso ed al dettaglio, connesse alla produzione dell'azienda;
- c) uffici annessi all'attività produttiva delle aziende insediate con superficie utile massima di mq. 100;
- d) abitazioni per esigenza di custodia e assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività, con superficie utile massima di mq. 150;
- e) deposito di rottami, autodemolizioni, recuperi industriali, depositi di oli minerali e gas liquidi;
- f) attività di commercio al dettaglio di macchine e prodotti per l'edilizia e per l'agricoltura;
- g) autoveicoli e autoricambi, mobili, articoli per l'arredamento, accessori per la casa ed il tempo libero;
- h) attività per il rimessaggio;
- i) locali per attività sportive, palestre, piscine, bowling e relativi servizi di ristorazione, bar, pizzerie, ecc....

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

### **Articolo 31 – Aree attrezzate di nuovo impianto, D1**

Si tratta di aree di nuovo impianto destinate ad insediamenti produttivi regolamentate dai disposti degli articoli 21 e 26 della Legge 56/77 e s.m.

Destinazione d'uso : tutte quelle previste dal precedente articolo 30

Strumento d'intervento: Piano Esecutivo Convenzionato. La progettazione delle nuove costruzioni dovrà avvenire nel rispetto degli indici e parametri indicati nelle schede allegate alle presenti N.T.A.

Standards urbanistici: dotazione minima pari al 10% delle superfici territoriali con i seguenti parametri:

Il rimanente 10% potrà essere monetizzato

- Indice di utilizzazione territoriale: Ut 0,6 mq./mq. *Per il P.E.C. n° 2 (Tav. n° 4 – Regione Cartesio) l'indice di utilizzazione territoriale è determinato in 0,40 mq./mq.*
- Indice di utilizzazione fondiaria: Uf 0,8 mq./mq.
- Rapporto di copertura: Rc 60% della superficie fondiaria
- Altezza massima: ml. 10,00, sono ammesse altezze superiori per particolari e motivate necessità tecnologiche;
- Parcheggi privati: 10% della superficie fondiaria
- Distanze dalle strade: ml. 10,00 per lato
- Distanze dai confini: ml. 5,00 derogabile qualora sia intercorso accordo con il confinante o preesista parete alla quale sia possibile costruire in aderenza. Tale facoltà è preclusa qualora la parete suddetta faccia parte di un edificio residenziale
- Distanze tra fabbricati: ml. 10,00 o in aderenza previo accordo tra i confinanti.

La viabilità interna sarà decisa in sede di formazione del PEC

## **Articolo 32 – Aree ed edifici esistenti che si confermano nella loro ubicazione, D2**

In tali aree gli interventi debbono essere volti al conseguimento di un più razionale assetto delle aree compromesse da preesistenti insediamenti ed al completamento di aree ancora libere. Sono consentiti interventi di completamento e di ristrutturazione edilizia compatibile con le destinazioni d'uso della zona nonché di nuovo impianto.

Destinazione d'uso: tutte quelle previste dall'articolo 30 delle presenti N.T.A.

Strumenti di intervento:

- a) Permesso di costruire: per interventi di manutenzione, ristrutturazione e ampliamenti e nuove costruzioni;
- b) Permesso di costruire convenzionato: per interventi di nuova costruzione sulle aree contraddistinte nelle tavole di piano con il simbolo D2 / CC. La convenzione dovrà contenere le condizioni per l'eventuale cessione di aree al Comune per la realizzazione di nuove infrastrutture necessarie al completamento dell'area. La convenzione potrà altresì disciplinare l'eventuale cambio di destinazione d'uso del fabbricato.

- indice di utilizzazione fondiaria Uf 0,70 mq./mq.
- rapporto di copertura Rc 60% della superficie fondiaria
- altezza massima ml. 10,00, sono ammesse altezze superiori per particolari e motivate necessità tecnologiche
- parcheggi privati riservati agli addetti 20% della superficie fondiaria
- Distanze dalle strade ml. 7,50 per lato
- Distanze dai confini ml. 5,00 derogabile qualora sia intercorso accordo con il confinante o preesista parete alla quale sia possibile costruire in aderenza. Tale facoltà è preclusa qualora la parete suddetta faccia parte di un edificio residenziale
- Distanze tra fabbricati ml. 10,00 o in aderenza previo accordo tra i confinanti.

## **Articolo 32 bis – Strumenti Urbanistici Esecutivi vigenti, PEC**

La cartografia individua gli ambiti assoggettati a strumento urbanistico esecutivo approvati e vigenti:

- PEC 1 approvato con Del. Cons. n° 13 del 02/03/2001 – conv. urb. del 12/10/2001 scadenza 2011.

Dovrà essere prevista la formazione di una variante al SUE contenente le previsioni contenute nel progetto esecutivo per la realizzazione della variante alla ex S.S. n° 30 e delle relative opere di urbanizzazione.

## **Capo V - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE**

### **Articolo 33 – Aree destinate alle attività agricole (E)**

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell' idoneità alla utilizzazione urbanistica, dalla Relazione geologico – tecnica, relativa alle aree di nuovo impianto in previsione e ad aree pubbliche di particolare importanza e dall' art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione e dagli articoli 6,7,8,13,14 dell'elaborato Norme di Attuazione geologiche-tecniche – Norme d'uso del suolo.

Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della L.R. 56/77 e s.m. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli artt. 10 e 19 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n° 327, modificato ed integrato dal D.P.R. 27 dicembre 2002 n° 302 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedano una fascia di rispetto che vincola terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7, art. 17 della L.R. 56/77.

Ferma restando la compatibilità con l'area agricola – nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura – è ammessa la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della L.R. 56/77 e s.m. nonché dei manufatti necessari al loro funzionamento anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia del progetto definitivo di variante al P.R.G.C. (dovrà essere tuttavia predisposta una Variante di cui al comma 7, art.17 della L.R. 56/77 e s.m. nel caso la legge obblighi a munirli di fascia di rispetto, com'è il caso dei depuratori e dei pozzi di captazione), le opere a carattere edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni che seguono:

#### **Abitazioni a servizio dell'azienda agricola**

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12°, L.R. 56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale



massimo di 1.500 mc., superficie massima coperta 3% della superficie fondiaria con un massimo di mq. 1.000, mentre l'altezza é determinata in un massimo di 2 piani fuori terra.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. Il permesso di costruire é subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10 che costruiscono in area agricola.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. 30,00 per ogni abitazione.

L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale é determinata in due piani f.t. mentre la distanza da osservare dalle strade é determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione.

E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza dalle disposizioni di cui all'art.54.

Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie, definite nel Regolamento Edilizio.

Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza.

### **Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc.**

I fabbricati a servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili avranno le seguenti dimensioni:

non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati; l'altezza massima sarà pertanto contenuta in ml. 4,00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche ( es. ricovero di grandi macchine agricole ecc.) non si potranno comunque superare altezze di ml. 6,00. Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi: la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni:

- stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno ml. 100 dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di ml. 15,00 dagli edifici aziendali ad uso abitativo;
- stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno ml. 50,00 da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali é limitata a ml. 10,00.

Qualora si ravvisino esigenze di custodia il fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore a 100 mq. e di relativa autorimessa.

Le caratteristiche architettoniche di tutti gli interventi dovranno essere rigorosamente coerenti con la tipologia originaria dei fabbricati esistenti nel territorio comunale.

Gli intonaci saranno del tipo al civile e successiva tinteggiatura, i serramenti dovranno essere preferibilmente in legno (è consentito l'uso dei profilati in alluminio preverniciato, previa presentazione di campionatura all'Ufficio Tecnico Comunale), coperture con sagoma a falde e manto di copertura in laterizio. Per quanto riguarda i capannoni si prevede l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive coerenti con le tipologie locali.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori sia abitativi di cui al precedente punto a) sia di servizio di cui al punto b), è subordinato alla presentazione al Comune di un atto d'impegno dello avente diritto che preveda :

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento ;
- le classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili ( necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo) ;
- il vincolo di trasferimento di cubatura ( necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo) ;
- le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

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

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al paragrafo 2) Interventi sugli edifici esistenti.

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

### **Scuderie a carattere amatoriale**

Nelle zone di tipo E è ammessa la realizzazione di scuderie a carattere amatoriale e dei relativi accessori ed impianti (circoli ippici, recinti, maneggi anche coperti o chiusi, fienili, silos, locali per ferratura, ecc.).

Quando la realizzazione delle scuderie avviene mediante la costruzione di nuovi edifici, gli indici ed i parametri da applicare sono gli stessi previsti per le costruzioni agricole.

Se la concessione è richiesta da chi non abbia altrimenti titolo per costruire in zona agricola, il rilascio della stessa è subordinato alla stipula di una convenzione che stabilisca le modalità di costruzione e di gestione dell'impianto e che preveda il trasferimento degli stessi all'attività agricola o la riduzione in pristino dell'area interessata, in caso di cessazione dell'attività amatoriale ippica.

Si specifica che per la concessione edilizia per la realizzazione di scuderie dovrà essere preventivamente acquisito il parere degli Uffici competenti dell'A.S.L.

### **Allevamenti di tipo industriale**

Sono collocati in zona agricola anche gli allevamenti di tipo industriale ossia quegli allevamenti che non utilizzano prevalentemente mangimi ed altri prodotti provenienti da aziende agricole, di cui essi fanno parte, ma prodotti acquistati da altre aziende agricole o provenienti dall'industria.

La collocazione in zona agricola e resa necessaria della necessità di mantenere, tra tali allevamenti e le altre costruzioni, le distanze indispensabili per evitare le molestie dovute ai cattivi odori, e ad eventuali altre cause connesse con questo tipo di attività.

L'attivazione di allevamenti di questo tipo è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune per regolamentare la tipologia delle nuove costruzioni e le modalità di gestione dell'impianto allo scopo di limitare al massimo le molestie alle aree circostanti ed evitare qualsiasi forma di inquinamento.

In caso di cessazione dell'attività i fabbricati potranno essere trasformati in impianti produttivi agricoli oppure, nel caso ciò non risultasse possibile, si dovrà provvedere alla riduzione in pristino dell'area interessata.

### **Attività commerciali, artigianali o industriali connesse direttamente al lavoro agricolo**

Rientrano in questa tipologia gli impianti per la trasformazione e la commercializzazione di prodotti agricoli (impianti enologici, macelli, mulini, ecc.) gestiti dagli imprenditori agricoli, direttamente od in forma consortile.

I suddetti impianti possono essere collocati in zona agricola, purché le materie prime lavorate ed i prodotti commercializzati provengano esclusivamente da aziende agricole singole od associate (cooperative, consorzi, ecc.).

La realizzazione dei suddetti impianti è subordinata alla formazione di SUE finalizzato a stabilire le opere di urbanizzazione da realizzare, le modalità di approvvigionamento idrico e delle fonti di energia, le modalità di smaltimento dei reflui, dei rifiuti, e delle eventuali emissioni in atmosfera, ecc. Il convenzionamento urbanistico dovrà inoltre disciplinare le modalità di gestione sia degli impianti produttivi sia di quelli destinati alla commercializzazione dei prodotti, ammettendo la destinazione di commercio al dettaglio.

Gli indici ed i parametri da applicare per le nuove costruzioni sono i seguenti:

- area destinata alla viabilità: da definire in sede di progettazione
- area per servizi: 20% superficie territoriale, di cui almeno il 50% destinato a parcheggio
- rapporto massimo di copertura: 50% Superficie fondiaria
- DCR 563-13414/99 di approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione della LR 28/99 e D.Lgs. 114/99 nel rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del ripetuto D.Lgs. n. 114/98, della LR 28/99 e della DCR 563-13414/99.
- superficie destinata alla commercializzazione dei prodotti: si rimanda ai parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali sopra richiamati;
- altezza massima degli edifici: ml. 6,50 per le strutture destinate alla residenza del custode, agli uffici amministrativi, alle strutture commerciali ed alla foresteria; non vengono fissate altezze massime per i fabbricati destinati ad ospitare gli impianti produttivi.

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

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

### **Interventi su edifici esistenti**

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

- a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale ;
- b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate all'art. 22 delle presenti N.T.A., ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.).

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. 18 maggio 2001 e della L.R. 23.3.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" e che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazione d'uso, nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi secondo quanto disposto dal comma 10) dell'art. 25, L.R. 56/77 e s.m.

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

- opere interne
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente dovrà essere contestualmente demolito.
- recupero volumi non residenziali esistenti fino ad un totale complessivo di mc. 1500
- recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 6 agosto 1988, n. 21
- sopraelevazione : l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di ml. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di ml. 2,70.
- ampliamento : per quanto riguarda gli edifici ad uso abitativo esistenti sono consentiti modesti ampliamenti entro il limite massimo di 50 mq. purché la superficie utile residenziale complessiva non superi i 150 mq. Qualora l'edificio insista all'interno di fasce di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. L'autorizzazione è subordinata alla presentazione di atto di vincolo unilaterale dal quale emerga che la proprietà ha usufruito dei benefici dell'ampliamento una- tantum.

- Porticati è ammessa la costruzione di porticati realizzati in aderenza al fabbricato residenziale in misura non superiore al 40% della superficie coperta del fabbricato esistente, fermo restando il rispetto delle distanze.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 30,00 per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte degli stessi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie di zona. E' ammessa infine, la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio dell'abitazione o dell'attività agrituristica disciplinata dalla citata L.R. 23.3.1995, n. 38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

### **Depositi attrezzi o simili.**

Nelle aree agricole é ammessa per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 2000 mq., previa presentazione di un atto d'impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile, la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o ricovero animali aventi superficie non superiore a mq. 16,00, altezza all'imposta non superiore a m. 2,30, tettoia su di un solo lato di ml. 1,50. Le caratteristiche architettoniche di questo tipo di fabbricati dovranno rigorosamente essere le seguenti: copertura in coppi con orditura in legno o in lose di pietra locale; finitura esterna in mattoni vecchi a vista od in pietra locale a vista o con muratura intonacata e tinteggiata con colori, tecniche e materiali tradizionali; serramenti in legno. E' consentita la realizzazione di manufatti prefabbricati in legno rifinito con impregnante o smalto.

### **Articolo 33 bis – Recinzioni**

Le recinzioni possono essere realizzate:

- con muro pieno di altezza massima di ml. 3,00;
- con muretto o cordolo di altezza massima di ml. 1,00 sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di ml. 2,50;
- con siepi mantenute ad una altezza massima di ml. 1,80;
- con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a ml. 2,50;
- con rete metallica e retrostante siepe piantata almeno a cm. 50 da essa e mantenuta ad altezza non superiore a ml. 2,50

Le recinzioni dovranno essere realizzate esclusivamente in ferro a disegno semplice, tinteggiate con smalti opachi.

Il muro pieno potrà essere in muratura a vista o intonacata, cemento armato intonacato, sulla parte superiore potrà essere posizionata una copertina in pietra, cemento o mattoni a vista. Sono espressamente vietate le recinzioni in pannelli di cemento prefabbricati, anche del tipo decorato, in elementi metallici tipo "orsogril". In particolare si raccomanda l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree successivamente definite a rischio di esondazione, anche a bassa energia o

comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena.

Distanze minime dai cigli stradali: ai sensi del D.P.R. 16.12.1996, n° 495, per motivi di sicurezza della circolazione, **fuori dal centro abitato** le distanze dal confine stradale, nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta e/o recinzioni risultano fissate in:

- ml. 5,00 per le strade di tipo A, B;
- ml. 3,00 per le strade di tipo C, F;

**All'interno del centro abitato:**

- ml. 3,00 per le strade di tipo A, B;
- ml. 2,00 per le strade di tipo C, F;

### **Articolo 33 ter – Opere di sostegno**

Per opera di sostegno si devono intendere: muri di sostegno o di sottoscarpa, paratie, palancolate e le armature per il sostegno di scavi. Si ritiene che vadano altresì ricomprese altre tipologie costruttive quali gabbionate, muri cellulari, interventi di “ingegneria naturalistica”, ecc., comunque in grado di sostenere o fornire un apprezzabile contributo al sostentamento delle terre.

Il comportamento dell'opera di sostegno, intesa come complesso struttura-terreno, deve essere esaminato tenendo conto della successione e delle caratteristiche fisico-meccaniche sia dei terreni di fondazione sia di quelli oggetto di contenimento. Dovranno inoltre essere prese in considerazione la presenza di eventuali materiali di riporto e di sovraccarichi permanenti ed accidentali. Dovrà essere definito il profilo della superficie topografica del terreno prima e dopo l'insediamento dell'opera.

La realizzazione dovrà avvenire nel rispetto delle normative teattualmente vigenti.

### **Articolo 33 quater – Scavi, livellamenti e movimenti terra in genere**

Il presente articolo si applica allo studio della stabilità dei pendii naturali, al progetto delle opere di stabilizzazione di pendii e frane, ai livellamenti e movimenti terra in genere (relativi anche a sistemazioni fondiari finalizzate ad esempio all'impianto di vigneti od altre colture), agli scavi non armati o non contrastati, ecc., che per le loro dimensioni (ampiezza e profondità), per le caratteristiche meccaniche dei terreni e per le altre caratteristiche morfologiche, geologiche, idrogeologiche e geotecniche del sedime interessato, rappresentino potenziale pericolo per la sicurezza, o comunque possano costituire modificazione non trascurabile<sup>(1)</sup> del territorio.

La realizzazione dovrà avvenire nel rispetto delle normative tecniche attualmente vigenti.

---

<sup>(1)</sup> La modestia di un intervento non è valutabile solo sulla base delle superfici e dei volumi ad interessarsi, bensì deve essere riferita alle possibili modificazioni e/od alterazioni determinabili e/od inducibili all'intero contesto circostante.

## **TITOLO IV - NORME PARTICOLARI**

### ***Capo I - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO***

#### **Articolo 34 – Zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 e zone boscate – ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m. e art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42**

Gli interventi e le attività da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici di cui al R.D. 30/12/1923, n.ro 3267, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo sono subordinati all'ottenimento di provvedimento autorizzativo ai sensi della L.R. 09/08/1989 n.ro 45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici" a cui si rimanda.

Appare comunque opportuno riprendere alcuni aspetti:

- a) di norma l'autorizzazione alle modificazioni del suolo di cui alla L.R. 45/89, viene rilasciata dalla Provincia attraverso determinazione dirigenziale (Direzione Ambiente e Territorio);
- b) l'autorizzazione in linea generale e salvo specifici casi, viene invece delegata al Sindaco del Comune ove ricadono interamente gli interventi e/o le attività che: comportino modificazione, o trasformazione d'uso del suolo, su aree non superiori a 5.000 metri quadrati, o per volumi di scavo non superiori a 2.500 metri cubi e per quanto riguarda le opere pubbliche, o di interesse pubblico, se l'importo a base d'asta dei lavori globalmente costituenti l'intervento (cumulo dell'importo di eventuali lotti) non supera Euro 129.114,22;
- c) il Sindaco, ove competente, provvede all'emissione del provvedimento autorizzativo, sentito il parere della Commissione igienico-edilizia comunale ed acquisita una relazione tecnico-amministrativa volta ad accertare la compatibilità dell'opera. Per gli interventi definiti di modesta rilevanza, comportanti trasformazioni, o modificazioni di uso del suolo su superfici non superiori a 250 metri quadrati e richiedenti un volume complessivo di scavi non superiore a 100 metri cubi, il richiedente può allegare alla domanda una perizia asseverata rilasciata da un professionista esperto nei problemi di assetto idrogeologico e stabilita' dei versanti, che a discrezione dell'Amministrazione può sostituire la relazione tecnico-amministrativa. L'eventuale perizia asseverata deve essere congruente con le relazioni geologica e geotecnica (oppure possono essere asseverate dette relazioni a condizione che siano esaustive della valutazione di compatibilità delle modificazioni e/o trasformazioni d'uso del suolo che la realizzazione dell'intervento verrà a comportare), e deve riportare: l'indicazione delle problematiche emerse a seguito delle indagini territoriali svolte, eventuali suggerimenti tecnico-esecutivi elencati su dette relazioni e laddove siano state evidenziate delle problematiche anche la descrizione degli interventi atti alla loro minimizzazione-annullamento;

Non sono soggetti ad autorizzazione:

- a) gli interventi di manutenzione, anche straordinaria, di strade, di ferrovie, di piste agro-

silvo-pastorali, nonché di strutture relative a sistemi di trasporto pubblico, ivi compresi gli impianti funiviari e di risalita, e di erogazione di pubblici servizi, esclusi i casi in cui sia previsto l'ampliamento della sezione, o la rettifica del tracciato;

- b) i lavori di rimboschimento, la piantagione di alberi ed i miglioramenti forestali;
- c) i lavori di mera manutenzione fondiaria a scopi agricoli o forestali e gli scavi di cui all'articolo 56, lettera h), della L.R. 05/12/1977, n.ro 56 e ss mm ed ii, effettuati da conduttore agricolo su terreni in attualità di coltivazione, sempre che gli stessi comportino un volume di scavi inferiore a 50 metri cubi, e non siano finalizzati alla trasformazione di boschi in altra qualità di coltura, o di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione;
- d) le opere di cui all'articolo 56, lettera g), della L.R. 05/12/1977, n.° 56 e s.m.i, quali le recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, purché tutti i predetti interventi comportino un volume di scavo inferiore a 50 mc;
- e) tutte le opere di pronto intervento di cui alla L.R. 28/06/1978, n° 38 e s. m. , quelle destinate a rimuovere imminenti pericoli di pubblica e privata incolumità o di interruzione di pubblico servizio.

L'autorizzazione di cui alla L.R. n° 45/89 concerne la verifica della compatibilità tra il grado di equilibrio idrogeologico del territorio e gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento in progetto, e non si riferisce agli aspetti connessi con la corretta funzionalità degli interventi, ne' all'adozione dei provvedimenti tecnici di sicurezza per la pubblica e privata incolumità. Anche per tale motivo l'acquisizione della relazione tecnico-amministrativa, od eventualmente della perizia asseverata, non esonerano il richiedente dal produrre la documentazione geotecnica e geologica richiesta ai sensi del D.M. LLPP 11/03/1988 n.ro 47, che secondo quanto prescritto punto B.5 (del D.M. stesso) è obbligatoria per tutti i tipi di intervento. Peraltro sarebbe ottimale che il contenuto dell'eventuale perizia asseverata di cui sopra, venisse inglobato nella relazione geologica e geotecnica (asseverata), richiesta ai sensi del D.M. citato, che all'uopo tratterà anche gli aspetti legati alla compatibilità tra l'equilibrio del territorio e gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento.

In riferimento agli interventi che non necessitano dell'autorizzazione ai sensi della L.R. 45/89, si precisa che essi sono comunque assoggettati alle prescrizioni del D.M. LLPP 11/03/1988 n° 47 indipendentemente dai caratteri di urgenza cui dovessero eventualmente essere effettuati, ragion per cui dovrà comunque e sempre essere prodotta la necessaria documentazione geologica e geotecnica.

Infine si evidenzia che non tutti gli interventi che comportano un volume di scavo inferiore a 50 mc sono esenti da autorizzazione ai sensi della L.R. 45/89; infatti, ad esempio tutti gli interventi che costituiscono, o sono funzionali alla realizzazione, di nuove edificazioni, anche ove i movimenti terra siano minimi, se ricadenti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico, sono comunque soggetti ad autorizzazione per le modificazioni del suolo.

In ogni caso sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione nelle aree boscate o di rimboschimento individuate nella cartografia di piano. Tale divieto è esteso non solo nelle aree individuate cartograficamente, ma anche a tutte quelle che in futuro verranno ad assumere caratteristiche tali da essere comprese fra quelle indicate.



## **Articolo 35 – Elementi architettonici da salvaguardare – arredo urbano**

In tutto il territorio Comunale dovranno essere salvaguardati gli edifici di pregio storico, artistico ed architettonico, individuati secondo i disposti dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42.

Gli elementi di pregio da salvaguardare sono individuati nella cartografia del piano, in particolare nella tavola riguardante il centro storico.

Le aree con presenza di alberature individuate dalla variante strutturale al *P.R.G.C.* sono soggette a tutela ed è fatto divieto di compiere interventi di abbattimento e indebolimento delle alberature individuate. Ogni intervento dovrà essere autorizzato dalla Amministrazione Comunale, la quale potrà con proprio provvedimento individuare altre aree o zone, oltre a quelle individuate.

## **Articolo 36 – Prescrizioni geologiche**

Sono di seguito riportate le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione Geologiche-Tecniche, a firma del Geologo Ghione Giovanni Carlo.

### **Classe I**

Porzioni di territorio caratterizzate da assenti o limitate problematiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche senza particolari limitazioni urbanistiche. Gli interventi sia pubblici, sia privati, sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. LLPP 11/03/1988 n.ro 47.

La relazione geotecnica è prescritta per le opere ricadenti in tutte le sezioni del D.M. indicato; la relazione geologica, comunque sempre consigliabile, è prescritta per le opere a cui fanno riferimento le sezioni: **E** (manufatti in materiali sciolti), **F** (gallerie e manufatti sotterranei), **G** (stabilità dei pendii e dei fronti di scavo), **H** (fattibilità geotecnica di grandi opere), **I** (discariche e colmate), **L** (emungimenti da falde idriche), **M** (consolidamento di terreni), e **O** (ancoraggi), del D.M. indicato.

### **Classe II**

Porzioni di territorio caratterizzate da moderata pericolosità geologica, geomorfologica, idrogeologica, annullabile, o minimizzabile, con interventi localizzati sul singolo lotto edificatorio e/o nell'immediato intorno circostante. Gli interventi sia pubblici, sia privati, così come sopra definiti possono essere ammessi nel rispetto delle prescrizioni del D.M. LLPP 11/03/1988 n° 47.

Gli interventi non dovranno incidere in maniera apprezzabilmente negativa sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

E' prescritta, oltre alla relazione geotecnica, anche la relazione geologica, per le opere ricadenti in tutte le sezioni del D.M. indicato, e precisamente le sezioni: **C** (opere di fondazione), **D** (opere di sostegno), **E** (manufatti in materiali sciolti), **F** (gallerie e manufatti sotterranei), **G** (stabilità dei pendii e dei fronti di scavo), **H** (fattibilità geotecnica di grandi opere), **I** (discariche e colmate), **L** (emungimenti da falde idriche), **M** (consolidamento di terreni), **N** (drenaggi e filtri) e **O** (ancoraggi).

In tutti i casi delle seguenti sottoclassi gli elaborati di progetto dovranno specificare se e quali opere, interventi o manutenzioni, sono funzionali all'annullamento, o minimizzazione, della bassa o moderata pericolosità individuata.

### **1) Sottoclasse II.a.1**

Aree potenzialmente interessabili da problematiche legate all'evoluzione geomorfologica dei versanti e/o con angolo di elevazione del pendio di non trascurabile entità.

Le relazioni geologica e geotecnica dovranno definire in maniera esaustiva il tipo ed il grado di problematiche che potrebbero interessare l'intervento in progetto.

L'eventuale mancata individuazione di problematiche e/o la conseguente assenza di opere od interventi di mitigazione od annullamento, è preferibile che sia fatta oggetto di apposito elaborato asseverato quale ad esempio la relazione geologica.

### **2) Sottoclasse II.a.2**

Aree interessate da problemi legati all'evoluzione geomorfologica dei versanti e/o con angolo di elevazione del pendio di apprezzabile entità, comunque non superiore a 30°.

Gli interventi nei settori di territorio rientranti nella presente sottoclasse dovranno essere attentamente valutati dal punto di vista geologico, geomorfologico, idrogeologico e geotecnico, con specifica delle problematiche riscontrate a livello puntuale e locale. Il progetto dovrà essere corredato dalla programmazione di interventi (opere, accorgimenti e/o manutenzioni) atti ad annullare, od a limitare in maniera significativa, le problematiche reali o potenziali del contesto interessato.

Ad esclusione degli interventi di consolidamento e/o stabilizzazione (ad esempio muri di sostegno, drenaggi, regimazione delle acque, ecc.), il Richiedente (o soggetto attuatore), unitamente all'istanza di concessione, dovrà dichiarare di essere a conoscenza delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del sedime e della non escludibile presenza di problematiche reali o potenziali.

L'eventuale mancata individuazione di problematiche e/o la conseguente assenza di opere od interventi di mitigazione od annullamento, dovrà essere fatta oggetto di apposito/i elaborato/i asseverato/i da parte del titolare dell'indagine geologica e da parte del progettista.

In ogni caso saranno valutate favorevolmente le istanze corredate di polizza assicurativa a tutela delle realizzande opere o di danni che le stesse dovessero indurre. In alternativa saranno valutate in maniera favorevole le istanze corredate di atto liberatorio da parte del soggetto attuatore che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica qualora le opere dovessero, anche in coincidenza di eventi alluvionali o comunque straordinari, subire danni e/o causare danni in qualche modo correlabili alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del terreno.

In casi eccezionali, debitamente motivati, è fatta salva la possibilità di comunque richiedere la produzione (o l'integrazione) di polizza assicurativa a tutela delle realizzande opere, od in alternativa l'atto liberatorio a favore dell'Amministrazione Pubblica. Si ribadisce che le opere in progetto dovranno comunque essere dimensionate e verificate secondo quanto nel dettaglio previsto dalla vigente normativa ed in particolare dal D.M. LLPP 11/03/1988 n.ro 47 ed eventuali altre successive disposizioni.

### **3) Sottoclasse II.b.1**

Porzioni di territorio potenzialmente interessabili da modeste problematiche legate all'assetto idrologico di acque superficiali.

Rientrano nella presente sottoclasse anche i settori di territorio interessati da oscillazioni della falda acquifera sino a quote prossime al piano campagna ragion per cui eventuali locali interrati dovranno essere preventivamente analizzati sotto i profili idrologico e idrogeologico.

Per le nuove edificazioni dovrà essere prodotto un particolareggiato rilievo planoaltimetrico al fine di definire nel dettaglio la morfometria del sedime e quindi prevedere idonee opere od accorgimenti tecnico-esecutivi; analogamente la ristrutturazione, il risanamento, l'adeguamento igienico-funzionale, l'ampliamento, ecc., dei fabbricati esistenti dovranno essere corredati da rilievo planoaltimetrico.

Gli interventi e/o gli accorgimenti esecutivi da porre in essere (congruenti con il tipo ed il grado di problematica/ha individuato) dovranno essere chiaramente evidenziati sul progetto, o su apposito elaborato a corredo del progetto, e dovranno essere funzionali all'annullamento, od alla minimizzazione, delle problematiche reali o potenziali del contesto interessato.

L'eventuale mancata individuazione di problematiche e/o la conseguente assenza di opere od interventi di mitigazione od annullamento, dovrà risultare dalle relazioni: geologica, idrologico-idraulica (o unico elaborato relativo agli aspetti geologico e idrologico-idraulico) e tecnica di progetto, preferibilmente asseverate.

I locali interrati o seminterrati esistenti che dovessero essere qualificati come abitabili, entro anni uno dall'entrata in vigore delle presenti norme dovranno essere sottoposti alla verifica di cui in precedenza.

Per i rimanenti locali interrati o seminterrati il proprietario, ove non provveda alla suddetta verifica, sempre entro anni uno dall'entrata in vigore delle presenti norme, dovrà depositare presso l'Amministrazione pubblica la dichiarazione di essere a conoscenza delle caratteristiche idrologiche ed idrogeologiche del sedime e delle non escludibili condizioni di pericolosità reale o potenziale dello stesso; inoltre, sempre il proprietario, dovrà anche depositare apposito atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica qualora, anche in coincidenza di eventi alluvionali o comunque straordinari, si dovessero verificare danni, a cose ed a persone, in qualche modo correlabili alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del terreno.

In ogni caso saranno valutate favorevolmente le istanze corredate di polizza assicurativa a tutela delle realizzande opere o di danni che le stesse dovessero indurre.

In alternativa saranno parimenti valutate favorevolmente le istanze corredate di atto liberatorio da parte del soggetto attuatore che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica qualora le opere dovessero, anche in coincidenza di eventi alluvionali o comunque straordinari, subire danni e/o causare danni in qualche modo correlabili alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del terreno.

In casi eccezionali, debitamente motivati, è fatta salva la possibilità di comunque richiedere la produzione (o l'integrazione) di polizza assicurativa a tutela delle realizzande opere, od in alternativa l'atto liberatorio a favore dell'amministrazione pubblica.

### **4) Sottoclasse II.b.2.**

Porzioni di territorio potenzialmente soggette a ristagni idrici od in passato interessate da problematiche assimilabili. Non è ammessa la realizzazione e l'abitabilità di piani interrati/seminterrati.

Per le nuove edificazioni dovrà essere prodotto un particolareggiato rilievo planoaltimetrico al fine di definire nel dettaglio la morfometria del sedime e quindi prevedere opere, interventi od accorgimenti tecnico-esecutivi idonei all'annullamento od alla minimizzazione delle fenomenologie in disamina.

Il progetto dovrà essere corredato di apposite tavole di rappresentazione dei predetti interventi od accorgimenti fra cui ad esempio possono essere citati: miglioramento della morfometria e/o morfologia del sedime, sopraelevazioni delle soglie di ingresso, cordoli e/o recinzioni perimetrali continui, dossi o cunette in corrispondenza degli accessi, studio della localizzazione degli ingressi, punti depressi di raccolta delle acque meteoriche e relativa rete di smaltimento, rete di smaltimento delle acque dei pluviali, ecc..

Detti eventuali interventi non dovranno interferire in maniera apprezzabilmente negativa con il contesto circostante e soprattutto non dovranno essere finalizzati all'orientazione, o concentrazione, delle eventuali acque verso le proprietà confinanti.

Inoltre per le **aree Ema**, in assenza di interventi compensativi, non potranno essere ammessi:

- modifica delle altimetrie locali;
- riduzione delle aree di invaso;
- incremento dei tempi di coltivazione;
- incremento del coefficiente di deflusso.

Saranno favoriti i progetti che singolarmente, od in consorzio con altri proprietari, assicurino lo smaltimento (senza peraltro aumentare apprezzabilmente la velocità di deflusso e/o il potere erosivo) delle acque intercettate nel reticolo idrografico esistente, in particolare il reticolo principale.

Il progetto dovrà essere accompagnato da apposite tavole o rappresentazioni degli eventuali interventi compensativi che sulla scorta delle problematiche individuate si propone di adottare-realizzare per un corretto inserimento ambientale dell'intervento.

In tutti i casi ove non siano ritenuti necessari interventi, le relazioni: geologica, idrogeologica (o unico elaborato relativo agli aspetti geologico e idrologico-idraulico) e tecnica del progetto, dovranno essere asseverate.

L'Amministrazione responsabile dell'iter istruttorio di approvazione del progetto a prescindere dalla mancata individuazione di problematiche o viceversa dall'eventuale previsione di interventi compensativi e/o di minimizzazione delle problematiche individuate, potrà assumere anche diversi pareri in merito, ed in casi debitamente motivati potrà anche far eseguire proprie analoghe valutazioni tecniche con addebito delle relative spese al Richiedente delle opere o degli interventi.

Per il patrimonio edilizio esistente l'eventuale progetto di ristrutturazione, risanamento, adeguamento igienico-funzionale, ampliamento, ecc. dovrà essere corredato della documentazione di cui in precedenza, con particolare riguardo agli interventi e/od accorgimenti ritenuti idonei alla messa in sicurezza dell'edificio interessato, o quantomeno alla debita minimizzazione delle problematiche esistenti e/o potenziali.

I locali interrati o seminterrati esistenti, in particolare se classificati come abitabili, **entro anni uno** dall'entrata in vigore delle presenti N.T.A. dovranno essere sottoposti alle verifiche di cui in precedenza. Diversamente il Proprietario dovrà depositare presso l'Amministrazione Pubblica la dichiarazione di essere a conoscenza delle caratteristiche idrologiche ed idrogeologiche del sedime e delle non escludibili condizioni di pericolosità reale o potenziale dello stesso; inoltre, sempre il Proprietario, dovrà anche depositare apposito atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica qualora, anche in coincidenza di eventi alluvionali o comunque straordinari, si dovessero

verificare danni, a cose ed a persone, in qualche modo correlabili alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del terreno.

In ogni caso saranno valutate favorevolmente le istanze corredate di polizza assicurativa a tutela delle realizzande opere o di danni che le stesse dovessero indurre. In alternativa saranno parimenti valutate favorevolmente le istanze corredate di atto liberatorio da parte del soggetto attuatore che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica qualora le stesse opere dovessero, anche in coincidenza di eventi alluvionali o comunque straordinari, subire danni e/o causare danni in qualche modo correlabili alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del terreno.

In casi eccezionali, debitamente motivati, è fatta salva la possibilità di comunque richiedere la produzione (o l'integrazione) di polizza assicurativa a tutela delle realizzande opere, od in alternativa l'atto liberatorio a favore dell'Amministrazione pubblica.

### **Classe III**

Porzioni di territorio con elementi di pericolosità geologica, geomorfologica ed idrogeologica tali da:

- sconsigliarne l'utilizzo qualora inedificate;
- costituire fonte di rischio per le urbanizzazioni esistenti.

Di norma non sono ammessi interventi sia pubblici, sia privati, se non finalizzati alla sistemazione e tutela idrogeologica del territorio. Ove non riubricabili, sono realizzabili gli interventi e le opere di cui art. 31, L.R. 56/77 e s.m. Interventi ed opere, anche se di esclusivo riassetto territoriale, devono essere progettati ed eseguiti con scrupolosa osservanza delle prescrizioni del D.M. LLPP 11/03/1988 n° 47.

Fra gli interventi e le opere di cui all'art. 31 della L.R. 56/77, ossia le opere previste dal Piano Territoriale che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, con autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale o Provinciale, previa verifica di compatibilità' con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree.

Gli interventi e le opere, anche se di esclusivo riassetto territoriale, devono essere valutati e se ritenuti ammissibili, progettati ed eseguiti con scrupolosa osservanza delle prescrizioni del D.M. LLPP 11/03/1988 n° 47, ivi compresi gli interventi e le opere che abbiano carattere di somma urgenza od urgenza.

E' prescritta oltre alla relazione geotecnica, anche la relazione geologica, per tutte le opere ricadenti nelle sezioni oggetto del D.M. indicato, e quindi: **C** (opere di fondazione), **D** (opere di sostegno), **E** (manufatti in materiali sciolti), **F** (gallerie e manufatti sotterranei), **G** (stabilità dei pendii e dei fronti di scavo), **H** (fattibilità geotecnica di grandi opere), **I** (discariche e colmate), **L** (emungimenti da falde idriche), **M** (consolidamento di terreni), **N** (drenaggi e filtri) e **O** (ancoraggi).

Per l'esecutività di quanto sopra si propone che il richiedente (o soggetto attuatore), unitamente all'istanza di concessione, debba dichiarare di essere a conoscenza delle caratteristiche geologiche e geotecniche del sedime e delle condizioni di pericolosità reale o potenziale esistenti.

Al di fuori degli interventi e delle opere di interesse pubblico e ad esclusione degli interventi che direttamente od indirettamente sono finalizzati alla mitigazione delle condizioni di rischio esistenti, od al consolidamento, il Proprietario e/o soggetto attuatore dovrà sottoscrivere atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato e/o dalle opere a realizzarsi. Detto atto liberatorio è obbligatorio in ogni caso

nelle aree perimetrare in dissesto così come definito all'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I., e quindi ad oggi nelle aree perimetrare di tipo **FA, FQ, Ee ed Ee\*** (riclassificate per motivi di cautela ma di fatto corrispondenti, o potenzialmente corrispondenti, ad aree di tipo **Eb**).

Il progetto e la relazione tecnica dovranno evidenziare con apposita simbologia di chiara consultazione (ad esempio tavole separate, diversa colorazione, ecc.) gli interventi e/o le opere di mitigazione e/o consolidamento. In sede istruttoria delle singole istanze è fatta salva la possibilità di richiedere una maggiore incidenza degli interventi e/o delle opere finalizzate alla mitigazione delle condizioni di rischio esistenti, in particolare in quei casi ove risulti che sono stati previsti interventi di mitigazione e/o consolidamento apparentemente non in grado di apportare un apprezzabile contributo al miglioramento dell'intero insieme di intervento. Detta eventuale richiesta dovrà essere compiutamente motivata.

In ogni caso saranno considerate favorevolmente le istanze accompagnate da polizza assicurativa a tutela dei realizzandi interventi; sottolineando che in casi debitamente motivati è fatta salva la possibilità di comunque richiedere la produzione (o l'integrazione) di polizza assicurativa a tutela delle realizzande opere.

E' fatta salva la possibilità di richiedere la produzione di documentazione tecnica asseverata e non ultimo da parte dell'Amministrazione pubblica di far eseguire direttamente indagini e/o documentazione tecnica di approfondimento, con addebito delle relative spese al richiedente e/od al soggetto attuatore.

### 1) Sottoclasse III.a.1.

Aree inedificate (possibile presenza di fabbricati isolati) con angolo di elevazione del pendio superiore a 30°, con coltre di copertura superiore a 2 metri soggetta ad instabilità superficiale di tipo diffuso, aree impluviali su versanti acclivi e/o con coltre di copertura di spessore significativo ed aree con problematiche geologiche geomorfologiche legate alla stabilità dei versanti, non minimizzabili con interventi limitati al singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo dello stesso. Aree *inedificabili*.

Nelle aree perimetrare come **FA** sono esclusivamente consentiti:

- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n° 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica e di sistemazione dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee.

Le aree e gli esistenti fabbricati isolati non interessati da processi di instabilità in atto ma ricadenti nelle perimetrazioni **FQ** (*frana quiescente*), possono essere fatti oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non aumenti il carico antropico. Più precisamente sono consentiti:

- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica e di sistemazione dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee.
- il consolidamento, la ristrutturazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'eventuale ampliamento delle opere ed infrastrutture pubbliche, o di interesse pubblico, esistenti, purché compatibili con la situazione di dissesto esistente;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo degli edifici esistenti, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n° 457, senza aumento di superficie e volume;
- gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti ove necessario per il rispetto della legislazione in vigore, anche in materia di sicurezza sul lavoro connessa ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

Qualora le acque di scarico non possano essere recapitate in pubblica fognatura o smaltite senza dispersione sul suolo, le acque chiarificate possibilmente dovranno essere disperse al di fuori dell'area inedificabile ed in particolare possibilmente al di fuori delle aree perimetrate in dissesto. In via del tutto eccezionale e comunque temporanea, se risulta motivatamente dimostrata l'impossibilità di smaltimento al di fuori dell'area inedificabile, dovranno essere utilizzati sistemi e/od accorgimenti in grado di limitare il più possibile la permanenza del liquido nel terreno. In ogni caso il progetto, redatto sulla scorta di apposita relazione geologica, dovrà attestare che il sedime individuato ed il sistema previsto sono i più favorevoli per scongiurare futura instabilità, specificando altresì l'eventuale opportunità di prescrizioni d'utilizzo, sistemi di controllo e/o di monitoraggio dell'insieme interessato. In detti casi eccezionali la tenuta del sistema di scarico a monte della dispersione dovrà essere certificata da tecnico opportunamente abilitato con cadenza almeno biennale, nonché entro un massimo di giorni 10 dalla manifestazione di eventi dichiarati, per la zona di interesse, a carattere alluvionale.

Si puntualizza che il mantenimento di impianti di chiarificazione, e soprattutto delle relative dispersioni, esistenti su sedimenti, o perifericamente a sedimenti, classificati come instabili o potenzialmente instabili sui presenti elaborati non dovrebbe essere ammesso; analogamente ai nuovi impianti si propone quindi di far accertare che gli impianti non siano diversamente collocabili ed eventualmente ove tale esito risulti motivatamente negativo dovranno essere adottate le disposizioni in precedenza dettagliate per gli eventuali casi eccezionali di nuovo impianto, il tutto per limitare l'aggravamento della condizione esistente.

Per la rimanente maggior estensione della presente sottoclasse, fatta ulteriormente esclusione per le zone interessate da detritazione, piccoli crolli di fronte, ecc. con possibili conoidi di detrito al piede così come definite e rappresentate sulla Tav. 2, ed a condizione che siano effettuate indagini geologiche, geognostiche e geotecniche di dettaglio il cui esito non lasci presupporre dissesti incipienti, oltre alle tipologie d'intervento in precedenza elencate sono altresì consentiti: oltre alle tipologie di intervento in precedenza elencate sono altresì consentiti:

- nuovi fabbricati, per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché compatibili con la situazione di dissesto esistente, o potenziale e per cui sia dimostrata l'impossibilità di collocazione nell'ambito di classi meno pericolose;
- l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente;

- ristrutturazioni o trasformazioni di locali esistenti, purché non comportino un aumento del carico insediativo. Più precisamente sono da considerarsi accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti escludendo viceversa: la realizzazione di nuove unità abitative, cambi di destinazione d'uso, cambi di destinazione d'uso non adeguatamente bilanciati nell'ambito del singolo insediamento; fattori questi che direttamente od indirettamente possono implicare un aumento del carico antropico;
- modesti interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso, adeguatamente da bilanciarsi con interventi manutentivi, di riassetto territoriale e compensativi in grado di apportare un'adeguata riduzione del rischio da accertarsi e confermarsi dopo la loro realizzazione.

Resta peraltro esclusa la possibilità di insediamenti ex-novo anche di tipo agricolo, precisando che per "insediamento ex-novo" è da intendersi la realizzazione di edifici e strutture in area non edificata e lontana dal centro aziendale d'interesse, od a maggior ragione la realizzazione di un nuovo centro aziendale.

Si ritiene invece possibile, a condizione che sussista la compatibilità geologica e geomorfologica di cui in precedenza, la ricostruzione e/od il recupero di edifici e strutture lasciate in abbandono, a condizione che detto abbandono non sia stato dovuto ad instabilità del contesto su cui si trovano.

La progettazione degli interventi, da svilupparsi sulla base degli esiti delle indagini geologiche, geotecniche e geognostiche, dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

## **2) Sottoclasse III.a.2**

Aree inedificate (possibile presenza di fabbricati isolati) con problematiche ideologiche e/od idrogeologiche, riconducibili ad esondabilità od espansione delle piene al momento senza differenziazione dei processi ed, in via cautelativa, interamente classificate a molto elevata pericolosità. Fascia di rispetto dei corsi d'acqua. Aree inedificabili.

Nel presente ambito sono consentiti:

- demolizione senza ricostruzione;
- interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti dalla L. 05 agosto 1978 n° 457, art. 31, lett. a);
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e di volume e senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche, o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela. Ove sia dimostrata l'impossibilità di diversa localizzazione potranno essere realizzati nuovi interventi infrastrutturali e nuove opere pubbliche;
- cambi colturali, purché non interessanti un'ampiezza di 4 metri dal ciglio della sponda;
- interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- opere di difesa e sistemazione idraulica ed opere di regimazione delle acque superficiali;



- la realizzazione di nuovi interventi infrastrutturali e nuove opere pubbliche a condizione che sia dimostrata l'assenza di alternative di localizzazione.

Inoltre per quanto riguarda gli insediamenti od i fabbricati esistenti ed utilizzati a fini agricoli si rimanda alle specifiche disposizioni in materia.

Infine si evidenzia che nella presente sottoclasse per motivi cautelativi sono state inserite porzioni di territorio definibili a pericolosità solo elevata che all'occorrenza potranno essere esattamente delimitate a seguito di specifiche verifiche ideologiche delle modalità di espansione e deflusso delle piene e quindi successivamente godere delle più favorevoli condizioni contemplate dalla vigente normativa per tali ambiti.

### 3) Sottoclasse III.b.2.a

Aree edificate ove sono necessari interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico per la minimizzazione dei rischi riconducibili a problematiche di stabilità ed evoluzione dei versanti, al fine della tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto.

Gli interventi di riassetto dovranno essere funzionali all'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità esistente. Pertanto la progettazione definitiva dovrà essere preceduta da studi di dettaglio in grado di ottimizzare le previsioni e/o programmazioni di massima. Inoltre dovranno comunque essere previsti interventi quali: monitoraggio, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecct.

A tale riguardo l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla realizzazione delle opere di riassetto per l'eliminazione e/o m minimizzazione della pericolosità anche attraverso strumenti esecutivi quali ad esempio i "Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche" previsti dall'art. 47 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Salvo casi del tutto eccezionali, che peraltro dovranno ottemperare le prescrizioni di cui alla pag. 21 della N.T.E. alla Circ. P.G.R. Piemonte n.ro 7/LAP/96, l'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti "... nuove opere o nuove costruzioni ..." potrà essere avviata solo quando l'Amministrazione Comunale, o gli altri Enti competenti, avranno completato gli interventi necessari alla messa in sicurezza delle aree d'interesse.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da Altri Soggetti Pubblici o Privati.

Tuttavia in entrambi i casi, completate le opere e fatte salve le procedure d'approvazione da parte delle Autorità competenti, spetterà all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

Nel dettaglio, oltre a tutti gli altri necessari adempimenti, dovrà anche essere assunta un a deliberazione comunale da cui risulti che a seguito delle opere e degli interventi di mitigazioni collaudati con esito positivo la condizione di rischio risulta minimizzata e pertanto le aree, nei limiti consentiti dalla sottoclasse d'appartenenza, possono essere considerate fruibili dal punto di vista urbanistico.

Pertanto nel presente ambito in assenza degli interventi di riassetto territoriale sono solo consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la pubblica incolumità;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), e c) dell'art. 31 della L. 5/08/1978, n.457, di edifici esistenti;
- nuovi edifici, ad esclusione della residenza, destinati ad attività agricole in corso d'esercizio, purché compatibili con la destinazione urbanistica del sedime e con la situazione di dissesto esistente o potenziale e per cui sia dimostrata l'impossibilità di collocazione nell'ambito di classi meno pericolose;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- adeguamenti igienico-funzionali degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purché compatibili con la situazione di dissesto esistente;
- le opere di bonifica e di sistemazione dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee.

A seguito della realizzazione di interventi di riassetto territoriale, saranno inoltre consentiti:

- la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione o trasformazioni, cambi di destinazione d'uso, purché comportino solo un modesto aumento del carico antropico (da escludersi nuove unità abitative). Più precisamente sono da considerarsi accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti (oltreché di adeguamenti igienico-funzionali), come ad esempio la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc.;
- ampliamenti e nuove costruzioni di edifici e strutture, di norma di carattere non abitativo, purché sia dimostrata la compatibilità con la situazione di pericolosità ancora eventualmente presente;
- nuove costruzioni di carattere residenziale o abitativo, purché sia dimostrato l'avvenuto annullamento della pericolosità della situazione di dissesto;
- la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la situazione di pericolosità eventualmente ancora presente.

#### **4) Sottoclasse III.b.2.b**

Aree edificate ove sono necessari interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico per la minimizzazione dei rischi riconducibili a problematiche idrologiche e/od idrogeologiche; al fine della tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto.

Gli interventi di riassetto dovranno essere funzionali all'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità esistenti. Pertanto la progettazione definitiva dovrà essere preceduta da

studi di dettaglio in grado di ottimizzare le previsioni e/o programmazioni di massima. Inoltre dovranno comunque essere previsti interventi quali: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecct.

A tale riguardo l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla realizzazione delle opere di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità anche attraverso strumenti esecutivi quali ad esempio i "Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche" previsti all'art. 47 della L.R.P. 56/77.

Salvo casi del tutto eccezionali, che peraltro dovranno ottemperare le prescrizioni di cui alla pag. 21 della N.T.E. alla Circ. P.G.R. Piemonte n.ro 7/LAP/96, l'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti "... nuove opere o nuove costruzioni ..." potrà essere avviata solo quando l'Amministrazione Comunale, o gli altri Enti competenti, avranno completato gli interventi necessari alla messa in sicurezza delle aree d'interesse.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da Altri Soggetti Pubblici o Privati.

Tuttavia in entrambi i casi, completate le opere e fatte salve le procedure d'approvazione da parte delle Autorità competenti, spetterà all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

Nel dettaglio, oltre a tutti gli altri necessari adempimenti, dovrà anche essere assunta un a deliberazione comunale da cui risulti che a seguito delle opere e degli interventi di mitigazioni collaudati con esito positivo la condizione di rischio risulta minimizzata e pertanto le aree, nei limiti consentiti dalla sottoclasse d'appartenenza, possono essere considerate fruibili dal punto di vista urbanistico.

Pertanto nel presente ambito, in assenza degli interventi di riassetto territoriale, sono solo consentiti:

- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo degli edifici esistenti, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n° 457, di edifici esistenti, purchè compatibili con la situazione di dissesto esistente e/o delimitato;
- nuovi edifici, ad esclusione della residenza, destinati ad attività agricole in corso d'esercizio, purchè compatibili con la destinazione urbanistica del sedime e con la situazione di dissesto esistente o potenziale e per cui sia dimostrata l'impossibilità di collocazione nell'ambito di classi meno pericolose;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- adeguamenti igienico - funzionali degli edifici, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto, purchè compatibili con la situazione di dissesto esistente e/o delimitato;
- le opere di difesa e di sistemazione idrologica e/o idraulica;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purchè compatibili con la situazione di dissesto esistente e/o delimitato;

- la realizzazione di nuovi interventi infrastrutturali e nuove opere pubbliche a condizione che sia dimostrata l'assenza di alternative di localizzazione.

A seguito della realizzazione di i interventi di riassetto territoriale, saranno inoltre consentiti:

- la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione o trasformazioni, cambi di destinazione d'uso, purchè comportino solo un modesto aumento del carico antropico. Più precisamente sono da considerarsi accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti (oltrechè di adeguamenti igienico - funzionali), come ad esempio la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricoveri attrezzi, ecct.
- l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purchè compatibili con la situazione di dissesto esistente;
- ampliamenti e nuove costruzioni di edifici e strutture, di norma di carattere non abitativo, purchè sia dimostrata la compatibilità con la situazione di pericolosità ancora eventualmente presente;
- nuove costruzioni di carattere residenziale, purchè sia dimostrato l'avvenuto annullamento della pericolosità della situazione di dissesto;
- la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purchè compatibili con la situazione di pericolosità eventualmente ancora presente.

### **Articolo 36 bis – Revisione delle classi e/o norme in piani futuri o varianti**

Le porzioni di territorio classificate nell'ambito degli studi a supporto dello strumento urbanistico potranno essere oggetto di successivi approfondimenti a scala maggiore, in occasione di revisione del Piano e varianti strutturali.

A fronte delle opportune indagini di dettaglio, anche di carattere geognostico e/o di specifici monitoraggi, da espletare nel rispetto della Circolare 7/LAP e delle normative vigenti, sarà eventualmente possibile individuare una diversa idoneità all'utilizzazione urbanistica, con la perimetrazione di ambiti in classi di minor pericolo per tutte quelle aree dove la complessiva condizione futura dovesse risultare migliore di quella al momento verificata.

Detta possibilità, ai sensi delle indicazioni – prescrizioni della N.T.E. alla circolare P.G.R.Piemonte n.ro 7/LAP/96, punti 6.4 e 7.5, in linea di massima è però da escludersi per le aree ricadenti nella classe III ed in particolare nelle sottoclassi III.a.1, III.a.2, III.b.2.a e III.b.2.b.

Viceversa l'insorgere di danni e/o di situazioni anche solo potenzialmente pericolose a seguito di eventi naturali (frane, alluvioni, ecc..), nonché l'acquisizione di nuove informazioni o conoscenze potranno, ovviamente, anche comportare la riduzione dell'attuale grado di idoneità all'utilizzazione urbanistica attribuito alle diverse porzioni del territorio comunale.

Infine si sottolinea che in linea generale la sola osservazione, tanto più se estesa su di un arco temporale inferiore a dieci anni, non potrà giustificare la declassazione di aree in qualche modo vulnerabili a classi di minor rischio, neppure laddove si appalesi assenza di attività gravitativa e/o di altro tipo di attività in funzione delle problematiche al momento ritenute possibili per le diverse porzioni di territorio.

### **Articolo 37 – Aree a verde privato**

Sono le aree destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati e sono inedificabili, quando sono comprese in aree edificabili consentono il computo della volumetria ai fini edificatori. Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente:

- interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- restauro conservativo;
  - modesti ampliamenti di edifici unifamiliari contenuti entro il limite massimo di mq. 50, purchè la superficie utile residenziale complessiva sia inferiore a mq. 150.

## ***Capo II - ZONE E FASCE DI RISPETTO***

### **Articolo 38 – Aree di rispetto cimiteriale**

In cartografia è individuata l'area di rispetto cimiteriale, la cui estensione è determinata, ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 56/77 e s.m. in ml. 150. Eventuali riduzioni della profondità di legge potranno essere ottenute in ottemperanza alle indicazioni della Circolare del Presidente della Regione Piemonte del 9 dicembre 1987 n° 16/URE: Modalità d'inviduazione delle zone di rispetto dei cimiteri nei Piani Regolatori.

Per tali aree valgono le limitazioni stabilite dall'articolo 27 della L.R. 56/77 e s.m. sono considerate inedificabili se non per la realizzazione dei manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto e dovranno essere messe a dimora alberi d'alto fusto.

### **Articolo 39 – Fasce di rispetto per pubbliche discariche – impianti pubblici di depurazione delle acque reflue**

1. Le fasce di rispetto per discariche, impianti di depurazione delle acque reflue, anche se non individuate cartograficamente nelle tavole di Piano, per eventuali nuovi impianti ammissibili ma non prevedibili, devono avere una profondità non inferiore a ml. 100. Le aree comprese nelle fasce di rispetto devono essere asservite alle proprietà degli impianti, ed in tali aree sono consentiti interventi edilizi solo per la realizzazione di manufatti necessari alla gestione e funzionalità dell'impianto.
2. Nonostante la mancata indicazione cartografica, tutti i pozzi di captazione dell'acquedotto presenti nel territorio Comunale sono gravati da fascia di rispetto di ml. 200, disciplinata dalle disposizioni di cui al D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236, modificato dall'articolo 21 del testo unico per la Tutela delle Acque approvato con decreto Legislativo 11 maggio 1999 n° 152.

### **Articolo 39 bis – Pozzi ed altri tipi di captazione dalle falde acquifere sotterranee**

Nel presente articolo vengono contemplate le opere di captazione da falda acquifera per usi domestici, in quanto la relativa autorizzazione è di competenza comunale; per la realizzazione di opere di captazione destinate ad usi diversi da quelli domestici (es.

potabili, irrigui, alimentari, industriali ecc.) si rimanda alle disposizioni contenute nella L.R. 30/04/1996 n.ro 22 “ Ricerca, uso e tutela delle acque sotterranee”, ed eventuali s.m.i.

Per uso domestico delle acque sotterranee, come previsto all'art. 93 del Testo unico sulle acque ed impianti elettrici approvato con R.D. 11/12/1933, n.ro 1775, deve intendersi, secondo costante giurisprudenza, l'utilizzazione delle medesime da parte del proprietario del fondo e della sua famiglia (od altro eventuale avente causa), per tutti i bisogni inerenti all'utilizzo del fondo e/o dell'abitazione in proprietà e quindi gli usi: potabile (se debitamente autorizzato secondo le prescrizioni di legge), abbeveraggio del bestiame, innaffiamento di giardini ed orti (anche non limitrofi all'abitazione), pulizie ed aspersioni sulle pertinenze, ecc.. In linea generale è quindi da intendersi che non sono invece riferibili all'uso domestico le utilizzazioni di acque sotterranee per coltivazioni od allevamenti i cui prodotti finali sono destinati per la maggior parte (oltre il 50%) alla vendita od alla commercializzazione.

L'uso potabile può essere consentito dal Sindaco solo ove non sia possibile allacciarsi all'acquedotto esistente ed e' comunque subordinato al nulla osta dell'autorità sanitaria competente, previo accertamento delle caratteristiche qualitative dell'acqua, ai sensi del D.P.R. 236/1988 e ss mm ed ii. In tal caso e' fatto obbligo al titolare dell'autorizzazione di sottoporre a controllo sanitario, con frequenza almeno annuale, le acque emunte. L'uso delle acque di falda in pressione, di norma riservate ai fabbisogni potabili della collettività, può essere consentito in carenza di acque superficiali e di risorse idriche di falda freatica.

L'estrazione e l'utilizzazione delle acque rinvenute può essere consentita per una portata massima di 2 l/sec e comunque per un prelievo massimo di 5.000 mc/anno. La nuova opera di captazione così come stabilito dall'art. 911 del C.C. non dovrà recare pregiudizio e non dovrà alterare in modo significativo il livello piezometrico presente nelle opere di captazione già presenti.

L'istanza di autorizzazione comunale ai sensi dell'art. 56 della L.R. 05/12/1977, n.ro 56 (“Tutela ed uso del suolo”) e ss mm ed ii, dovrà essere corredata da:

- progetto dell'opera (planimetria, pianta, sezioni in scala adeguata a consentirne la chiara valutazione);
- relazione tecnica descrivente le tecniche di perforazione, i sistemi di sollevamento, le modalità di sigillatura della cavità relitta fra foro e rivestimento, i tipi di filtro, le modalità e/o gli interventi atti ad assicurare l'isolamento del pozzo rispetto alle acque di corrivazione superficiale e di quelle eventualmente corrivanti, anche irregolarmente, a livello subcorticale ecc.;
- relazione geotecnica con valutazione, oltre a quanto ordinariamente contemplato, delle eventuali possibili influenze (positive e negative) dell'emungimento sulla stabilità generale dell'area; detta valutazione riveste particolare importanza per le captazioni previste su sedimenti ricadenti nella Classe III di cui al precedente art. 36.
- relazione idrogeologica contenente la descrizione dell'assetto idrogeologico, le indicazioni sulla stratigrafia, il livello piezometrico della falda acquifera, le presumibili escursioni del livello piezometrico, il raggio di influenza attendibile, la presenza di eventuali fonti di rischio (ivi compresi eventuali sistemi di dispersione nel suolo degli scarichi civili chiarificati) e la loro ubicazione e di quant'altro possa risultare di interesse per una completa valutazione di compatibilità della terebrazione richiesta; quando possibile essa dovrà inoltre definire l'andamento e la profondità della falda acquifera mediante la correlazione del livello piezometrico rilevato all'interno di pozzi presenti al contorno, che comunque dovranno essere censiti e misurati, come le possibili fonti di rischio, in un raggio non inferiore a 200 metri dal punto di prevista terebrazione;

- dichiarazione di utilizzazione di acqua sotterranea per esclusivo uso domestico.

Alla richiesta di usabilità, da effettuarsi a completamento dei lavori, oltre alla consueta documentazione si dovrà allegare:

- breve relazione finale descrivente la reale entità dell'opera con l'esatta ubicazione planimetrica, la stratigrafia dei terreni attraversati ed i livelli piezometrici statico e di emungimento ordinario della falda acquifera intercettata;
- scheda di rilevamento dei dati relativi alle utilizzazioni domestiche delle acque sotterranee, secondo i modelli approvati dalla D.G.R. n.ro 39-5569 del 29/01/1996, che il Comune dovrà successivamente inviare alla Provincia ai fini dell'aggiornamento del Catasto delle utenze idriche.

La Regione Piemonte per quanto riguarda la regolarizzazione dei pozzi esistenti alla data del 20/08/1993, e non ancora denunciati ai sensi del d.lgs. 275/1993, ha fissato come ultimo termine utile, salvo ulteriori proroghe, il 30/06/2003. Tale denuncia dovrà essere fatta secondo il modello già adottato ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. 275/1993 ed indirizzata agli uffici provinciali competenti.

La realizzazione di opere legate alla captazione di acque sorgive, o da falda acquifera sotterranea, è consentita nelle zone inserite nelle Classi III.a.1, purché le opere stesse, od altri interventi ad esse legati (es. piste di accesso, interventi con macchinari pesanti, emungimenti ecc..) non si riflettano negativamente sulle condizioni di stabilità limite che generalmente caratterizzano tali contesti territoriali.

Sempre relativamente alla stabilità limite ed affidabilità dell'opera, a condizione che vi siano sufficienti requisiti di salvaguardia idrogeologica, sono ammesse nuove captazioni nelle zone III.a.2 a condizione che il boccapozzo sia debitamente emergente e sopraelevato sul piano campagna, ovvero se a raso, sia realizzato con modalità tali da assicurare un sostanziale isolamento rispetto alle acque di possibile esondazione.

Inoltre per la suddetta casistica gli elaborati geologici e di progetto dovranno scrupolosamente specificare (se del caso mediante appositi accertamenti preliminari) quale falda acquifera verrà captata ed il suo tipo di alimentazione.

L'istruttoria dovrà essere particolarmente attenta ricorrendo, se ritenuto necessario, a specifici pareri tecnici, tecnico-amministrativi ed igienico-sanitari.

## **Articolo 40 – Fasce di rispetto dei principali corsi d'acqua**

1. Per le aree soggette a tale vincolo, la cui estensione è riportata nelle tavole di Piano, valgono le limitazioni previste dall'articolo 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. In particolare nelle fasce di rispetto così definite sono unicamente ammesse opere di sistemazione e di protezione idraulica, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua.
2. Negli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e previa autorizzazione Regionale interventi di ristrutturazione edilizia.
3. Le fasce di rispetto del Fiume Bormida sono individuate nelle tavole grafiche, per una profondità, dal limite del demanio, pari a metri 15, ai sensi del comma 1, lettera a), dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. E' inoltre prevista la fascia di rispetto di metri 200 ai sensi del comma 1, lettera d), dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. a protezione del lago artificiale in località Cartesio.

## **Articolo 40 bis – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori**

E' un vincolo contemplato anche dal R.D. 523/04 e dall'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.

Lungo le sponde dei torrenti, dei rii (corsi d'acqua minori in genere), e' vietato ogni tipo edificazione (ad esclusione di ponti e difese spondali nonchè opere finalizzate al miglioramento e potenziamento delle funzionalità degli stessi) per una fascia di rispetto di almeno 10 metri da misurarsi dal limite del demanio o, in caso di rii privati, dalla sommità della sponda. Dallo studio geomorfologico effettuato ove sono risultate problematiche evidenti legate alla dinamica attiva del corso d'acqua considerato, la fascia è stata opportunamente ampliata.

Tale fascia, oltre a garantire la sicurezza dei manufatti, ed un regolare deflusso delle acque, ha lo scopo di conservare nel tempo la presenza di un sufficiente "corridoio" per la praticabilità delle sponde da parte di macchine operatrici che abbiano ad eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul reticolato idrografico, sino ad eventuali modeste rettifiche e/o consolidamenti che dovessero rendersi necessari per il riassetto idrologico-idraulico dei rii stessi.

La fascia di cui sopra, da intendersi di rispetto assoluto, è stata inserita nella classe III.a.3 della zonizzazione geologica di cui al Titolo III. Diversamente è stata appositamente evidenziata sulla scorta delle indicazioni – prescrizioni maturate nel corso dell'iter istruttorio delle *Verifiche al P.A.I.*

Sono soggetti a fascia di rispetto anche quei rii che non sono stati riportati sulla cartografia in scala 1:10.000 allegata allo studio geologico, ma che risultano dalla cartografia catastale in scala 1:2.000 (o minore).

Nel caso di corsi d'acqua, o preferibilmente di tratti di corsi d'acqua, che a seguito di documentati interventi e modifiche antropiche (purchè debitamente autorizzati e concludentemente efficaci e sicuri), possano essere riclassificati come tratti di *corsi d'acqua artificiali* non si esclude di poter motivatamente valutare, da caso a caso e comunque non in maniera scontata e/od automatica, la riduzione della suddetta fascia di rispetto a soli 5 metri dalla sommità degli elementi facenti funzione spondale.

In caso di canali o fossi consortili la fascia di rispetto non edificabile potrà (secondo i criteri esposti al periodo precedente) essere ridotta fino a 5 metri, sempre dalla sommità degli elementi facenti funzione spondale.

## **Articolo 41 – Vincolo paesaggistico ambientale**

Il riferimento è la legge regionale di riferimento è la L.R. 03/04/1989, n° 20 "Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici" come poi modificata dalle successive LL.RR. n.45/1994; n.3/1995 e n.23/1996, di cui vengono ripresi gli aspetti essenziali di interesse.

Rientrano nell'ambito di applicazione della citata suddetta legge e delle successive emanazioni:

- a) le località incluse negli elenchi di cui all'art. 136, comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le successive modifiche di cui al D. Lgs. n. 63/2008;
- b) gli ambiti territoriali sottoposti a vincolo dall'art. 142, comma 1; del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le successive modifiche di cui al D. Lgs. n.157/2006 e D. Lgs. n.63/2008;



- c) le aree individuate dai Piani Territoriali (PTP), di cui alla legge regionale 5 dicembre 1977, n° e s.m. 56 art.5 comma 6 lett.b) e alle successive modifiche e altre disposizioni introdotte dalla L.R. 25 marzo 2013 n.3.

**1) Ambiti territoriali sottoposti a vincolo ai sensi dell'art.142 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. comma 1, lettere c) e g) e non sottoposti a vincolo**

Con riferimento all'art.142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio sono comunque di interesse paesistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

(...)

*c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*

*g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.*

Nel Comune di Bistagno ricadono in tale ambito: il fiume Bormida e le relative sponde, o piede degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, il rio Morra nel tratto che va dalla confluenza nel fiume Bormida alla biforcazione, sotto ed a Sud di c. Borella e le aree boscate. Per una fascia di profondità di metri 150 per parte dalle sponde del rio Morra, individuata in cartografia, *si intendono applicabili le limitazioni di cui all'art. 142, comma 1, lettera c) del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42: Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n° 137 (pubbl. su G.U. Supplemento Ord. n. 28 al n. 45 del 24 febbraio 2003).*

Le disposizioni previste dal comma 1 non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone "A" e "B";
- b) limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate da strumenti urbanistici ai sensi del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444 come zone diverse da quelle indicate alla lettera a) e, nei Comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrali ai sensi dell'art. 18 della Legge 22 ottobre 1971, n° 865;

**2) Rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche**

- a) La competenza a rilasciare le autorizzazioni paesaggistiche, nel rispetto della procedura stabilita dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (art.146), è in capo alla Regione limitatamente ai casi di cui al comma 1, art.3 della L.R. 32/2008.
- b) Nei casi non elencati dal comma 1 il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è delegato ai Comuni, che si avvalgono, per la valutazione delle istanze, delle competenze tecnico scientifiche delle Commissioni Locali per il Paesaggio che operano secondo le disposizioni contenute nella Legge Regionale 32/2008 e in attuazione dei criteri stabiliti con Deliberazione della Giunta regionale 1 dicembre 2008, n. 34-10229, modificata con Deliberazione della Giunta regionale 16 dicembre 2008, n. 58-10313. Per gli interventi "di lieve entità" si fa riferimento al D.P.R. 9 luglio 2010 n.139 che prevede procedure semplificate per il rilascio dell'autorizzazione.
- c) Non sono soggetti ad autorizzazione, fatta salva l'applicazione dell'articolo 143, comma 4, lettera a), l'insieme di interventi elencati all'articolo 149 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, oltre alla posa di cavi e tubazioni interrati per le reti di

distribuzione dei servizi di pubblico interesse, ivi comprese le opere igienico sanitarie che non comportino la modifica permanente della morfologia dei terreni attraversati né la realizzazione di opere civili ed edilizie fuori terra.

- d) Il Sindaco può rilasciare provvedimenti di competenza comunale unicamente in presenza di autorizzazione paesaggistica.
- e) L'autorizzazione di cui al presente articolo ha durata quinquennale, trascorso tale termine senza che l'esecuzione dei lavori sia stata avviata è necessario richiedere agli enti di competenza il rinnovo dell'autorizzazione. Nel caso di interventi non completati nei cinque anni di validità del nulla osta regionale, che non comportino alcuna ulteriore modificazione e/o ampliamento rispetto al progetto precedentemente autorizzato, l'istanza di rinnovo può seguire l'iter della procedura semplificata (D.P.R. 139/2010).

### **Articolo 42 – Fasce di rispetto stradale**

L'indicazione grafica delle fasce di rispetto delle strade e dei nodi stradali contenute nelle tavole di piano ha valore tassativo per le strade esistenti, mentre potrà essere modificata in sede di progetto esecutivo per la nuova viabilità di piano, in particolare per la variante in frangia all'area industriale di Regione Cartesio.

Nelle fasce di rispetto stradale di norma è vietata l'edificazione ad eccezione di impianti di distribuzione di carburanti con relativi accessori, cabine di distribuzione elettrica, sostegni di linee telefoniche, reti idriche e fognarie, metanodotti, ecc...

Per le recinzioni, le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati sono le seguenti (a norma del D.P.R. 16/12/1992 n° 495, art. 26 capo I)

- ml. 1,00 per recinzioni non superiori a ml. 1,00 di altezza costituite da siepi, rete metallica sostenuta da paletti infissi direttamente nel terreno e in cordoli emergenti non oltre 20 cm. dal suolo;
- ml. 3,00 per recinzioni in muratura e/o siepi con interposta rete metallica;
- ml. 6,00 per alberi da piantare lateralmente alla strada.

Nelle tavole di Piano sono individuate le aree necessarie alla realizzazione di nuove infrastrutture viarie che risultano inedificabili a tutti gli effetti, comprese le relative fasce di rispetto. In sede di approvazione dei progetti esecutivi eventuali modifiche rispetto al tracciato indicato non costituirà variante al Piano.

### **Articolo 43 – Fasce di rispetto ferroviario**

Il P.R.G.C. prevede una fascia di rispetto delle ferrovie di ml. 30,00 dal binario di percorrenza e le aree che rientrano in tale fascia di rispetto sono inedificabili, ferme restando le eccezioni previste dal D.P.R. 11/07/1980 n° 753 e s.m.i.

### **Articolo 44 – Fasce di rispetto per elettrodotti**

Secondo quanto disposto dalla Legge 22 febbraio 2001, n° 36 *“Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”* e dal *“D.P.C.M. 8/7/03 Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi*

*di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz.”* il progetto definitivo di variante strutturale al P.R.G.C. prevede, anche se non individuate cartograficamente, le seguenti distanze minime dalle catenarie:

- elettrodotti da 132 kw ml. 15,00
- elettrodotti da 220 kw ml. 18,00

Le distanze sopra esposte sono da ritenersi valide, anche nel caso in cui l' A.R.P.A. dopo aver effettuato le opportune verifiche e misurazioni stabilisca una distanza inferiore. Con l'approvazione definitiva delle presenti N.T.A. tutti gli interventi di nuove costruzioni dovranno contenere il parere dell'A.R.P.A.

## **TITOLO V - NORME TRANSITORIE**

### ***Capo I - INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI***

#### **Articolo 45 – Ampliamento di edifici esistenti - Dotazione di servizi igienici**

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti “Norme di Attuazione” dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima dei nuovi fili di fabbricazione dai confini e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;
- b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra le pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti ove questa sia inferiore a quella regolamentare e potrà conservare il filo di fabbricazione sottostante in deroga ad ogni disposizione normativa locale;
- c) in tutte le aree del territorio Comunale, indipendentemente dalle norme di zona, al fine di migliorare la qualità abitativa degli edifici, potranno sempre essere realizzati i servizi igienici mancanti nella misura di un servizio completo di bagno o doccia per abitazione. Tale realizzazione potrà avvenire anche attraverso un modesto ampliamento dell'edificio esistente non superiore a mq. 6,00 di superficie utile. E' altresì consentita la sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza interna dei vani abitabili di ml. 2,70.

Le sopra citate possibilità di ampliamento sono consentite una sola volta anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi riportati nel Regolamento Edilizio Comunale.

#### **Articolo 46 – Utilizzazione dei sottotetti**

In tutte le parti del territorio Comunale è ammessa, previa autorizzazione dell'Autorità Comunale, l'utilizzazione degli spazi adibiti a sottotetto quali spazi accessori alle abitazioni o attività sottostante, a condizione che gli stessi siano collegati funzionalmente con dette unità immobiliari, il loro recupero non comporti modificazione della sagoma del tetto ad esclusione della realizzazione di eventuali aperture in falda con l'inserimento di abbaini o lucernai.

Il riuso a fini abitativi dei sottotetti esistenti può avvenire in conformità ai disposti della Legge Regionale n° 21 del 6 agosto 1998 e s.m.i.

### **Articolo 47 – Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità e delle ferrovie**

1. Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità e delle ferrovie sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione.
2. Al fine di migliorare la qualità abitativa degli edifici sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme di attuazione, gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare e saranno comprensivi delle possibilità di ampliamento di cui al precedente art. 45.
3. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici igienici o di tutela della pubblica incolumità è consentita la ricostruzione di uguale volume su area adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su detta area purchè non in contrasto con le leggi vigenti.

## ***Capo II - IMPIANTI TECNOLOGICI E DI SERVIZIO***

### **Articolo 48 – Impianti tecnologici**

La costruzione di stazioni e sottostazioni elettriche è ammessa, oltre che nella zone a specifica destinazione, nelle zone agricole e nelle zone industriali, artigianali nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini previste per queste zone dalle presenti "N.T.A.". La costruzione di cabine elettriche è ammessa in tutte le zone nel rispetto delle seguenti norme:

- a) per le costruzioni di altezza superiore a ml. 3,50 dovranno essere rispettate le distanze dai confini previste dal P.R.G.C. per la zona di insediamento;
- b) le costruzioni di altezza inferiore a ml. 3,50 ove la normativa lo consente potranno essere edificate a confine;
- c) per le costruzioni nelle zone agricole dovranno essere rispettate le distanze minime previste dall'articolo 873 del C.C.

la costruzione di ascensori e montacarichi in tutte le zone del territorio comunale è consentita senza che l'eventuale realizzazione del volume tecnico necessario costituisca un aumento di volumetria.

### **Articolo 49 – Stazioni di servizio con distribuzione di carburante**

1. La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante, ove ne sia verificata la compatibilità e la conformità ai disposti delle norme nazionali e regionali di settore, è consentita unicamente in fregio alla ex S.S. n° 30;

2. Dette stazioni potranno ospitare, oltre alle pompe per la i carburanti, officine di riparazione, elettrauto, servizi di lavaggio, bar, ecct. ove non siano in contrasto con il Codice della Strada.
3. Gli edifici non potranno superare l'altezza di ml. 5,50 ed il rapporto di copertura non potrà superare il 40% ad esclusione delle tettoie di protezione degli impianti di erogazione, almeno il 10% dell'area dovrà essere sistemata con piante a medio fusto e verde privato.

### **Articolo 50 – Depositi di oli minerali e gas liquidi**

I depositi di oli minarli e gas liquidi non dipendenti dall'attività produttiva, sono ammessi unicamente nelle zone industriali ed a seguito di specifica approvazione di deliberazione da parte dell'Amministrazione Comunale. In tali aree gli insediamenti sono ammessi fino al raggiungimento di un rapporto di copertura del 30%, nel calcolo di detto rapporto sono compresi i serbatoi fuori terra. E' fatto esplicito obbligo di sistemare opportuni spazi liberi a verde con piantumazioni locali.

I depositi esistenti in aree improprie potranno essere ampliati in misura non superiore al 10% con concessione convenzionata.

### **Articolo 51 – Depositi di relitti – rottami – autodemolizioni**

I depositi di relitti e rottami e gli impianti di autodemolizioni sono ammessi a seguito di specifica localizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, oltre che nelle zone per attività produttive anche nelle aree agricole.

In tali aree gli insediamenti sono ammessi comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di settore, ed a seguito di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale, che dovrà definire:

- a) dimensioni e tipologia dell'intervento;
- b) caratteri delle fasce di rispetto ambientale;
- c) modalità di verifica dell'impatto ambientale;
- d) durata dell'insediamento, obblighi e modalità di gestione;
- e) garanzie e sanzioni.

Gli insediamenti dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- superficie coperta massima fino al 10% della superficie fondiaria e comunque non superiore mq. 200, da destinare all'attività di controllo ed alla sorveglianza;
- accessi, spazi di manovra e parcheggi non inferiori al 25% della S.f.
- arretramento dal filo stradale non inferiore a ml. 20,00 con sistemazioni di tali aree a parcheggi e aree di manovra;
- piantumazione delle fasce di rispetto ambientale con specifiche essenze arboree concordate con l'Amministrazione Comunale secondo le indicazioni della suindicata convenzione.

I depositi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione, in aree agricole, potranno essere ampliati fino al 30% della superficie utile, con il rispetto delle prescrizioni e modalità del presente articolo; quelli esistenti in tutte le altre aree non potranno essere ampliati in nessun caso.

## **Articolo 52 – Autorimesse**

Premesso che le autorimesse dovranno essere prioritariamente realizzate all'interno dei fabbricati o corpi di fabbrica già esistenti e nel pieno rispetto delle disposizioni di cui alla Legge 24 marzo 1989 n° 122 in materia di parcheggi privati, nel caso che tale operazione risulti impossibile o non permetta il reperimento di superfici sufficienti è ammessa, ove le condizioni oggettive dello spazio disponibile lo consentano, la costruzione nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- fuori terra per un'altezza max di gronda di ml. 2,80 ed un altezza max di colmo di ml. 3,50, superficie utile netta di mq. 30,00 per ogni alloggio presente nell'edificio principale, è ammessa la costruzione con copertura a terrazzo;
- interrate parzialmente, in misura non superiore a mq. 30,00 di superficie utile per alloggio dell'edificio principale, l'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm. 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a prato con letto di humus naturale non inferiore a cm. 30, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

In ogni caso, gli accessi veicolari alle rampe dovranno essere preceduti da un tratto in piano di lunghezza minima pari a ml. 5,00 dal ciglio stradale.

## **Articolo 53 – Piscine private**

In tutte le aree di piano potrà essere concessa la costruzione di piscine private scoperte alle seguenti condizioni:

- che sia assicurato un autonomo approvvigionamento di acqua tramite pozzo privato;
- che la vasca sia realizzata ad una distanza minima di dal confine pari alla larghezza della piscina stessa;
- che la realizzazione di eventuali volumi tecnici ed /o accessori avvenga sempre nel rispetto dei seguenti limiti: sup. coperta mq. 40,00, altezza massima ml. 3,50, distanza dai confini ml. 5,00, distanza dai fabbricati ml.10,00 derogabile rispetto al fabbricato di cui costituisce pertinenza,
- che venga curato l'inserimento nell'ambiente circostante, evitando sbancamenti e/o terrazzamenti consistenti.

## **TITOLO VI - NORME FINALI**

### ***Capo I - NORME SPECIALI***

## **Articolo 54 – Deroghe**

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme urbanistiche ed edilizie previste dall'articolo 3 della Legge 21 dicembre 1955 n° 1357, ai sensi dell'articolo 16 della Legge 6 agosto 1967 n° 765 modifiche ed integrazioni alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150.

Sono ammesse deroghe alle presenti "Norme Tecniche di Attuazione" unicamente per edifici e impianti pubblici, di interesse pubblico o di interesse generale, limitatamente agli

indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria, alle fasce di rispetto, alle altezze degli edifici, al numero dei piani eventualmente prescritti nonché alle tipologie edilizie.  
La deroga alla destinazione d'uso è ammessa unicamente per la realizzazione di edifici ed impianti pubblici.

### **Articolo 55 – Misure di salvaguardia**

Si richiamano in proposito i disposti di legge statale in materia, e le disposizioni dell'art. 58 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Nel periodo di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i. le disposizioni e norme in contrasto con la presente variante strutturale al *P.R.G.C.* adottato sono sospese salvo quanto previsto dal comma 5 dell'art. 85 della Legge Regionale citata.

### **Articolo 56 – Nuove disposizioni di legge**

Le presenti norme si intendono automaticamente adeguate a qualsiasi disposizione di legge Nazionale, Regionale o Direttiva UE, che entri in vigore dopo la loro approvazione.

Si potrà, in ogni caso, provvedere al loro adeguamento ed aggiornamento mediante apposita Deliberazione del Consiglio Comunale adottata ai sensi del comma 8° dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.