

N.B.

In **grassetto** sono evidenziate le modifiche introdotte a seguito dell'accettazione del parere e delle osservazioni formulate in sede della Conferenza di Pianificazione di cui all'art. 2 comma 1 (art. 31 ter comma 11 L.R. 56/77 e s.m.i.) della L.R. 26.01.2007 n. 1.

I N D I C E

TITOLO I	-	DISPOSIZIONI GENERALI		
	-	PREMESSA	pag.	7
CAPO I	-	DISPOSIZIONI GENERALI		
Art. 1	-	Applicazioni del P.R.G.I..	pag.	7
Art. 2	-	Sistemazione urbanistica.	pag.	7
Art. 3	-	Attività in corso e permesso di costruire a tempo determinato.	pag.	8
Art. 4	-	Elaborati costituenti il P.R.G.I..	pag.	8
TITOLO II	-	ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.		
CAPO I	-	STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI		
Art. 5	-	Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.I..	pag.	13
Art. 6	-	Il Programma di Attuazione	pag.	13
Art. 7	-	Permesso di costruire (P.d.C.), segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e denuncia di inizio attività (D.I.A.).	pag.	13
Art. 8	-	Condizioni per il rilascio di permesso di costruire.	pag.	16
Art. 9	-	Denuncia di inizio attività (D.I.A.) e/o segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).	pag.	17
Art. 10	-	Convenzioni edilizie.	pag.	18
CAPO II	-	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Art. 11	-	Parametri urbanistici.	pag.	20
Art. 12	-	Parametri edilizi.	pag.	20
Art. 13	-	Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici.	pag.	20
Art. 14	-	Capacità insediativa.	pag.	21
Art. 15	-	Opere di urbanizzazione.	pag.	21
TITOLO III	-	CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO.		
	-	PREMESSA	pag.	23
CAPO I	-	DEFINIZIONI		
Art. 16	-	Classi e sottoclassi di destinazione d'uso.	pag.	23
Art. 17	-	Zone di insediamento di attività commerciali al dettaglio.	pag.	26

CAPO II	-	AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE	
Art. 18	-	Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto (F1).	pag. 29
Art. 19	-	Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (F2).	pag. 30
Art. 20	-	Aree speciali di interesse pubblico (F3).	pag. 33
Art. 21	-	Aree destinate ad attrezzature di interesse comunitario (F4).	pag. 33
CAPO III	-	AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	
Art. 22	-	Aree residenziali, destinazioni d'uso generali.	pag. 34
Art. 23	-	Aree residenziali del centro storico (A): aree ed edifici di interesse storico/ambientale (A1).	pag. 35
Art. 24	-	Aree residenziali a capacità insediativa esaurita (B1).	pag. 37
Art. 25	-	Aree residenziali di completamento (B2) e aree residenziali di nuovo impianto (C1).	pag. 40
Art. 26	-	Aree residenziali a piano esecutivo convenzionato (C2).	pag. 41
CAPO IV	-	AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E/O COMMERCIALI	
Art. 27	-	Aree vincolate alla realizzazione del Terzo Valico ed alle infrastrutture di servizio (D1).	pag. 43
Art. 28	-	Aree di nuovo impianto destinate ad impianti per la trasformazione di prodotti agricoli e per l'artigianato di servizio (D2).	pag. 43
Art. 29	-	Aree ed impianti produttivi industriali ed artigianali esistenti confermati (D3).	pag. 43
Art. 30	-	Aree ed impianti produttivi industriali esistenti confermati (D3.1).	pag. 43
Art. 31	-	Aree di nuovo impianto destinate alla commercializzazione e vendita di prodotti agricoli (D4).	pag. 44
Art. 32	-	Aree di nuovo impianto destinate ad impianti industriali/artigianali (D5).	pag. 44
CAPO V	-	AREE ATTREZZATE (G)	
Art. 33	-	Aree e fabbricati destinati alla ricettività (G1).	pag. 45
Art. 34	-	Aree attrezzate esterne al Piano dell'area (G2).	pag. 45
Art. 35	-	Aree destinate ad attrezzature ricettive di carattere temporaneo (G3).	pag. 45
Art. 36	-	Aree per la ricezione prolungata di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento (G4).	pag. 45
Art. 37	-	Aree agricole speciali (G5).	pag. 46
Art. 38	-	Aree a destinazione speciale (G6).	pag. 46
Art. 39	-	Aree a destinazione tecnico-scientifica (G7).	pag. 46
Art. 40	-	Percorsi segnalati ed aree limitrofe (G8), esterni alla delimitazione del piano dell'area "Capanne di Marcarolo".	pag. 46
Art. 41	-	Aree attrezzate interne al "Piano dell'area Capanne di Marcarolo" (G9).	pag. 46
Art. 42	-	Aree di interesse culturale (G10).	pag. 46

CAPO VI	-	AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	
Art. 43	-	Aree destinate ad uso agricolo (E).	pag. 47
Art. 44	-	Aree di rispetto (H).	pag. 53
Art. 45	-	Aree per attività estrattive e per discariche e reinterri (I).	pag. 55
TITOLO IV	-	TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO.	
CAPO I	-	TIPI DI INTERVENTO	
Art. 46	-	Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.	pag. 56
Art. 47	-	Norme particolari per le aree e gli edifici di interesse storico/ambientale.	pag. 56
Art. 48	-	Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.	pag. 57
Art. 49	-	Manutenzione ordinaria.	pag. 57
Art. 50	-	Manutenzione straordinaria.	pag. 59
Art. 51	-	Restauro e risanamento conservativo.	pag. 60
Art. 52	-	Restauro con vincolo specifico di P.R.G.I..	pag. 60
Art. 53	-	Risanamento conservativo.	pag. 61
Art. 54	-	Ristrutturazione edilizia.	pag. 62
Art. 55	-	Ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale.	pag. 63
Art. 56	-	Intervento di ristrutturazione con vincolo specifico di P.R.G.I..	pag. 64
Art. 57	-	Interventi di ristrutturazione urbanistica.	pag. 64
Art. 58	-	Interventi di completamento.	pag. 64
Art. 59	-	Interventi di nuovo impianto.	pag. 64
Art. 60	-	Interventi edilizi di nuova costruzione.	pag. 64
Art. 61	-	Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto.	pag. 65
Art. 62	-	Ampliamento di edifici esistenti.	pag. 66
Art. 63	-	Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni d'uso di zona.	pag. 66
Art. 64	-	Autorimesse.	pag. 66
Art. 65	-	Aree di parcheggio privato.	pag. 67
Art. 66	-	Pertinenze.	pag. 67
CAPO II	-	VINCOLI DI INTERVENTO	
Art. 67	-	Vincolo di allineamento tipologico.	pag. 69
Art. 68	-	Vincolo idrogeologico.	pag. 69
Art. 69	-	Autorizzazione all'insediamento commerciale.	pag. 69
Art. 70	-	Aree di dissesto.	pag. 69
Art. 71	-	Opere in aree attigue a strade provinciali e statali.	pag. 69
Art. 72	-	Accessi controllati.	pag. 70
Art. 73	-	Percorso stradale panoramico e relativa fascia di protezione.	pag. 70
Art. 74	-	Aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 49, ultimo comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i..	pag. 70
Art. 75	-	Vincoli ai sensi della Legge 1497/1939.	pag. 71
Art. 76	-	Aree su cui non sono previsti interventi di nuova	

		edificazione, pur concorrendo nella determinazione della capacità edificatoria.	pag.	71
Art.	77	- Ambiti di pregio paesaggistico con elementi naturali caratterizzanti il paesaggio.	pag.	71
Art.	78	- Aree percorse da incendi.	pag.	72
Art.	79	- Ingressi urbani.	pag.	72
Art.	80	- Margine della configurazione urbana.	pag.	72
Art.	81	- Edifici strategici ed opere infrastrutturali a funzionalità fondamentale durante gli eventi sismici.	pag.	73
Art.	82	- Classificazione acustica del territorio comunale.	pag.	73

CAPO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO

Art.	83	- Prescrizioni di carattere geologico.	pag.	74
Art.	83.1	- Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica.	pag.	74
Art.	83.2	- Prescrizioni operative per gli interventi previsti dal P.R.G.I. nelle varie parti del territorio in rapporto alle classi di idoneità d'uso ed alle condizioni di dissesto.	pag.	75
Art.	83.3	- Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologia.	pag.	75
Art.	83.4	- Limitazioni d'uso derivanti dalle attuali condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico.	pag.	78
Art.	83.4.1	- Frane – Interventi ammessi.	pag.	78
Art.	83.4.2	- Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua – Interventi ammessi.	pag.	79
Art.	83.5	- Norme per la tutela idrogeologica.	pag.	80
Art.	83.5.1	- Fasce di rispetto dei rii.	pag.	80
Art.	83.5.2	- Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali.	pag.	80
Art.	83.5.3	- Interventi di manutenzione idraulica e idrogeologica.	pag.	80
Art.	83.5.4	- Ambiti soggetti a ristagno di acque meteoriche.	pag.	80
Art.	83.5.5	- Opere di attraversamento.	pag.	81
Art.	83.5.6	- Compatibilità delle attività estrattive.	pag.	81
Art.	83.6	- Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle Classi IIIb individuate in Tav. 7.	pag.	83
Art.	84	- Prescrizioni per la prevenzione del rischio sismico.	pag.	84

TITOLO V - PARAMETRI EDILIZI, DEFINIZIONI INTEGRATIVE, NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - PARAMETRI EDILIZI E DEFINIZIONI INTEGRATIVE

Art.	85	- Tipologie edilizie.	pag.	86
Art.	86	- Parametri edilizi e definizioni supplementari.	pag.	86

CAPO II - NORME FINALI

Art.	87	- Deroghe.	pag.	88
Art.	88	- Varianti al P.R.G.I..	pag.	88
Art.	89	- Norme in contrasto.	pag.	88

CAPO III - NORME TRANSITORIE

Art. 90	-	Domanda di concessione.	pag.	89
Art. 91	-	Requisiti di abitabilità.	pag.	89
Art. 92	-	Norme transitorie.	pag.	89

ALLEGATI:

TABELLA 1	-	CRITERI COMUNALI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI INERENTI LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	pag.	90
-----------	---	---	------	----

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

PREMESSA.

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

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Applicazioni del P.R.G.I..

Le previsioni insediative della variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 della Comunità Montana Appennino Aleramico Obertengo, relativa al solo territorio del Comune di Fraconalto, sono riferite ad un periodo di tempo di 10 anni.

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

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

Art. 2 – Sistemazione urbanistica.

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

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

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

La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno, da parte del richiedente, alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

Art. 3 – Attività in corso e permesso di costruire a tempo determinato.

Fino al conseguimento, nei modi e forme di legge previsti, del permesso di costruire stesso o fino alla avvenuta operatività della S.C.I.A. o della D.I.A., è fatto obbligo di non procedere a nessuna attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione di segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) o denuncia di inizio attività (D.I.A.), ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dei disposti del successivo titolo.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito permesso di costruire o S.C.I.A. o D.I.A., o per i quali il permesso di costruire o S.C.I.A. o D.I.A. sia scaduto o annullato. I permessi di costruire rilasciati con efficacia a tempo determinato (temporanei) non possono essere prorogati alla loro scadenza, se non previo conseguimento del permesso di costruire a norma delle Leggi Nazionali e Regionali in vigore.

Art. 4 – Elaborati costituenti il P.R.G.I..

Il P.R.G.I. della Comunità Montana Appennino Aleramico Obertengo relativo al territorio dei Comuni di Bosio, Casaleggio Boiro, Fraconalto, Lerma, Mornese, Tagliolo M.to e Voltaggio, approvato come P.R.G.I. della Comunità Montana Alta Val Lemme Alto Ovadese è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa – analisi e studi:
 - 1^ parte Riferimenti storici e documentazione fotografica
 - 2^ parte Considerazioni socio-economiche
 - Allegato A quaderno delle schede:

Bosio	1A
Carrosio	2B
Casaleggio Boiro	3C
Fraconalto	4D
Lerma	5E
Mornese	6F
Tagliolo Monferrato	7G
Voltaggio	8H
- Relazione tecnica:
 - 1^ parte Caratteristiche generali
 - 2^ parte Dimensionamento
 - 3^ parte Opere di urbanizzazione primaria
- Relazione integrativa.
- Relazione tecnico-illustrativa – Comune di Fraconalto – variante art. 17, comma 7°
- Relazione tecnico-illustrativa – Comune di Fraconalto – 2^a variante art. 17, commi 7° e 8°
- Tavola 1. Corografia scala 1:25.000
- Tavole 2. Progetto generale delle aree:

Tav. 2.1.	- Bosio	scala	1:10.000
Tav. 2.2.	- Carrosio	scala	1: 5.000
Tav. 2.3.	- Casaleggio Boiro	scala	1: 5.000
Tav. 2.4.	- Fraconalto ⁽¹⁾	scala	1: 5.000
Tav. 2.5.	- Lerma	scala	1: 5.000
Tav. 2.6.	- Mornese	scala	1: 5.000
Tav. 2.7.	- Tagliolo Monferrato	scala	1: 5.000
Tav. 2.8.	- Voltaggio	scala	1:10.000
- Tavole 3. Progetto aree urbanizzate

Tav. 3.1.A1.	- Bosio – Serra – Spessa	scala	1: 2.000
Tav. 3.1.A2.	- Costa – S.Stefano (Bosio)		
Tav. 3.1.A3.	- Capanne di Marcarolo-Benedicta (Bosio)		
Tav. 3.1.B1.	- Eremiti (Bosio)		
Tav. 3.2.A1.	- Carrosio		
Tav. 3.3.A1.	- Casaleggio Boiro		
Tav. 3.3.B1.	- Molino (Casaleggio B.)		
Tav. 3.3.B2.	- Laghi Lavagnina (Casaleggio B.)		

⁽¹⁾ comprendente anche le modifiche apportate con la precedente 2^a variante art. 17, commi 7° e 8° - Comune di Fraconalto

Tav. 3.4.A1.	- Fraconalto-Castagnola-Pian dei Grilli ⁽¹⁾		
Tav. 3.4.A2.	- Molini (Fraconalto) ⁽¹⁾		
Tav. 3.4.A3/4	- Freccia-Tegli (Fraconalto) ⁽¹⁾		
Tav. 3.4.A5.	- Chiappa (Fraconalto)		
Tav. 3.5.A1.	- Lerma		
Tav. 3.5.A2.	- Mascatagliata (Lerma)		
Tav. 3.5.B1/2	- Madonna delle Rocche – Cirimilla – Villaggio Primavera (Lerma)		
Tav. 3.6.A1.	- Mornese		
Tav. 3.6.B1.	- Casc.Serra e Contessa (Mornese)		
Tav. 3.7.A1.	- Tagliolo Monferrato		
Tav. 3.7.A2.	- Gambina (Tagliolo M.to)		
Tav. 3.7.B1.	- Madonna delle Rocche – Cirimilla – Villaggio Primavera (Tagliolo M.to)		
Tav. 3.7.B2.	- Beretta (Tagliolo M.to)		
Tav. 3.7.C1.	- Caraffa (Tagliolo M.to)		
Tav. 3.8.A1.	- Voltaggio		
Tav. 3.8.A2.	- Molini (Voltaggio)		
Tav. 3.8.B1.	- Eremiti – Voltaggio		
Tav. 3.8.C1.	- Cava Cementir (Voltaggio)		
Tav. 3.8.C2.	- Fornace Brigna (Voltaggio)		
Tav. 3.8.C3.	- Località Cartiera (Voltaggio)		
- Tavole 4.	Classificazione aree ed edifici del centro storico	scala	1: 1.000
Tav. 4.1.A1.	- Bosio – Serra – Spessa		
Tav. 4.1.A2.	- Costa – S.Stefano (Bosio)		
Tav. 4.2.A1.	- Carrosio		
Tav. 4.3.A1.	- Casaleggio Boiro		
Tav. 4.4.A1.	- Castagnola (Fraconalto)		
Tav. 4.5.A1.	- Lerma		
Tav. 4.6.A1.	- Mornese		
Tav. 4.7.A1.	- Tagliolo Monferrato		
Tav. 4.8.A1.	- Voltaggio		
- Tavola 5.	- Carta delle pendenze	scala	1:20.000
- Tavola 6.	- Uso generale del suolo	scala	1:20.000
- Tavola 7.	- Carta geologica	scala	1:20.000
- Tavola 8.	- Carta delle acque superficiali	scala	1:20.000
- Tavola 9.	- Carta delle altimetrie	scala	1:20.000
- Tavole 10.	Reti stradali:		
Tav. 10.0.	- Carta assi di penetrazione	scala	1:20.000
Tav. 10.1.	- Bosio	scala	1:10.000
Tav. 10.2.	- Carrosio	scala	1:10.000
Tav. 10.3.	- Casaleggio Boiro	scala	1:10.000
Tav. 10.4.	- Fraconalto	scala	1:10.000
Tav. 10.5.	- Lerma	scala	1:10.000
Tav. 10.6.	- Mornese	scala	1:10.000
Tav. 10.7.	- Tagliolo Monferrato	scala	1:10.000
Tav. 10.8.	- Voltaggio	scala	1:10.000
- Tavole 11.	Bacini dell'acquedotto:	scala	1:10.000
Tav. 11.1.	- Bosio		
Tav. 11.2.	- Carrosio		
Tav. 11.3.	- Casaleggio Boiro		
Tav. 11.4.	- Fraconalto		
Tav. 11.5.	- Lerma		
Tav. 11.6.	- Mornese		
Tav. 11.7.	- Tagliolo Monferrato		

⁽¹⁾ comprendente anche le modifiche apportate con la precedente 2^a variante art. 17, commi 7° e 8° - Comune di Fraconalto

- Tav. 11.8. - Voltaggio
- Tavole 12. Bacini della Fognatura scala 1:10.000
 - Tav. 12.1. - Bosio
 - Tav. 12.2. - Carrosio
 - Tav. 12.3. - Casaleggio Boiro
 - Tav. 12.4. - Fraconalto
 - Tav. 12.5. - Lerma
 - Tav. 12.6. - Mornese
 - Tav. 12.7. - Tagliolo Monferrato
 - Tav. 12.8. - Voltaggio
- Tavole 13. Illuminazione pubblica: scala 1:10.000
 - Tav. 13.1. - Bosio
 - Tav. 13.2. - Carrosio
 - Tav. 13.3. - Casaleggio Boiro
 - Tav. 13.4. - Fraconalto
 - Tav. 13.5. - Lerma
 - Tav. 13.6. - Mornese
 - Tav. 13.7. - Tagliolo Monferrato
 - Tav. 13.8. - Voltaggio
- Tavole 14. Reti metanodotto: scala 1:10.000
 - Tav. 14.1. - Bosio
 - Tav. 14.2. - Carrosio
 - Tav. 14.3. - Casaleggio Boiro
 - Tav. 14.4. - Fraconalto
 - Tav. 14.5. - Lerma
 - Tav. 14.6. - Mornese
 - Tav. 14.7. - Tagliolo Monferrato
 - Tav. 14.8. - Voltaggio
- Norme Tecniche di Attuazione ⁽¹⁾
- Scheda di sintesi: - Comunità Montana
 - Bosio
 - Carrosio
 - Casaleggio Boiro
 - Fraconalto
 - Lerma
 - Mornese
 - Tagliolo Monferrato
 - Voltaggio
- Quaderno delle osservazioni.
- Piano geologico.

La variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 della Comunità Montana Appennino Aleramico Obertengo, relativa al territorio del Comune di Fraconalto, è costituita dai seguenti elaborati:

- **Relazione tecnico-descrittiva:**
 - **Adempimenti preliminari all'adozione della variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008**
 - **Verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica**
 - **Considerazioni socio-economiche**
 - **Caratteristiche della variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008**
 - **Inquadramento sismico**
 - **Verifica della destinazione d'uso della variante strutturale di P.R.G.I. alla classificazione acustica**
 - **Analisi di compatibilità ambientale**
 - **Rappresentazione grafica delle aree attuate nel P.R.G.I. vigente tenendo conto delle varianti parziali art. 17 comma 7° L.R. 56/77 e s.m.i. del Comune di Fraconalto**

⁽¹⁾ comprendente anche le modifiche apportate con la precedente variante art. 17, comma 7° - Comune di Fraconalto e con la successiva 2ª variante art. 17, commi 7° e 8° - Comune di Fraconalto

- Dimensionamento variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008
- Dichiarazione sull'esistenza di vincoli reiterati
- Adeguamento ai disposti di cui alla L.R. 28/99 e delle D.C.R. n. 563-13414, n. 347-42514 e 59-10831
- Vincoli, fasce e zone di rispetto
- Allegati 1, 2, 3, 4 alla Scheda C (Circolare del P.G.R. del 18 luglio 1989, n. 16/URE)
- Tav. 1 Corografia
Fraconalto scala 1:25.000
- Tav. 2.4 Progetto generale delle aree
Fraconalto scala 1: 5.000
- Tav. 2.4.1 Planimetria generale delle aree omogenee
urbanistiche e carta di sintesi geologica
Fraconalto scala 1: 5.000
- Tav. 3.4.A1 Progetto aree urbanizzate
Fraconalto – Castagnola – Pian dei Grilli
(Fraconalto) scala 1: 2.000
- Tav. 3.4.A2 Progetto aree urbanizzate
Molini (Fraconalto) scala 1: 2.000
- Tav. 3.4.A3/A4 Progetto aree urbanizzate
La Freccia – Tegli (Fraconalto) scala 1: 2.000
- Tav. 3.4.A5 Progetto aree urbanizzate
Chiappa (Fraconalto) scala 1: 2.000
- Tav. 4.4.A1 Classificazione aree ed edifici del centro storico
Castagnola – Molini – La Freccia – Tegli – Fraconalto scala 1: 1.000
- Tav. 5 Sovrapposizione aree omogenee urbanistiche
e zonizzazione acustica
Fraconalto scala 1: 5.000
- Tav. 6 Carta dell'uso del suolo
Fraconalto scala 1:10.000
- Tav. 7.1 Carta illustrativa delle variazioni apportate e
loro numerazione
Fraconalto scala 1: 2.000
- Tav. 7.2 Carta illustrativa delle aree residenziali, produttive
e turistiche stralciate e inserite ex novo
Fraconalto scala 1: 2.000
- Tav. 8 Carta illustrativa degli spazi pubblici -
aree residenziali - aree produttive
Fraconalto scala 1: 2.000
- Tav. 9 Planimetria urbanizzazioni: acquedotto
Fraconalto scala 1:10.000
- Tav. 10 Planimetria urbanizzazioni: gas-metano
Fraconalto scala 1:10.000
- Tav. 11 Planimetria urbanizzazioni: rete fognaria
Fraconalto scala 1:10.000
- Tav. 12 Planimetria urbanizzazioni: illuminazione pubblica
Individuazione degli edifici strategici con funzionalità
di rilievo durante gli eventi sismici
Fraconalto scala 1:10.000
- Norme Tecniche di Attuazione
- Scheda quantitativa dei dati urbani
- Relazione di controdeduzioni alle osservazioni e relativa tavola
- Indagine geologica per verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica del
P.A.I. costituita dai seguenti elaborati:
 - Relazione geologico-tecnica
 - TAV. 1 - Carta geologico-strutturale scala 1:10.000
 - TAV. 2 - Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica
fluviale e del reticolo idrografico minore scala 1:10.000
 - TAV. 3 - Carta geoidrologica scala 1:10.000

- TAV. 4 - Carta dell'acclività scala 1:10.000
- TAV. 5 - Carta delle opere di difesa idraulica censite scala 1:10.000
- TAV. 6 - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni scala 1:10.000
- TAV. 7 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10.000
- TAV. 8 - Carta della suscettività all'amplificazione sismica scala 1:10.000
- Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica - Variante strutturale al P.R.G.I.

Tutti gli elaborati sopraelencati costituenti la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 sono sostitutivi dei corrispondenti elaborati di cui al comma 1 relativi al territorio del Comune di Fraconalto; degli elaborati di cui al comma 1 relativi al territorio del Comune di Fraconalto restano in vigore esclusivamente i contenuti relativi alla prima parte della Relazione illustrativa – analisi e studi: riferimenti storici e documentazione fotografica nonché l'allegato A “Fraconalto – 4D” per quanto superato in alcune parti.

In particolare la relazione tecnico-descrittiva è da intendersi in parte integrativa (Caratteristiche della variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008, Inquadramento sismico, Verifica della destinazione d'uso della variante di P.R.G.I. alla classificazione acustica, Analisi di compatibilità ambientale, Dichiarazione sull'esistenza di vincoli reiterati, Adeguamento ai disposti di cui alla L.R. 28/99 e delle D.C.R. n. 563-13414, n. 347-42514 e 59-10831 e Vincoli, fasce e zone di rispetto) ed in parte sostitutiva (Fraconalto: Considerazioni socio-economiche, Dimensionamento, Opere di urbanizzazione e Allegati 1, 2, 3, 4 alla Scheda C) della Relazione illustrativa – analisi e studi, della Relazione tecnica e di tutte le relazioni tecnico-illustrative delle varie varianti del Comune di Fraconalto che pertanto non sono più da intendersi in vigore; le tavole 1 – 2.4 – 2.4.1 – 3.4.A1 – 3.4.A2 – 3.4.A3/A4 – 3.4.A5 – 4.4.A1 – 6, le Norme Tecniche di Attuazione, la scheda quantitativa dei dati urbani e l'indagine geologica completa dei relativi elaborati sono da intendersi sostitutivi o aggiuntivi delle tavole o elaborati relativi a Fraconalto citati al precedente comma 1.

Inoltre non sono più da intendersi in vigore le tavole 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10.4 – 11.4 – 12.4 – 13.4 – 14.4 del precedente comma 1 in quanto sostituite o integrate dalle nuove tavole adottate, di cui al comma 2 nn. 5 – 6 – 7.1 – 7.2 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12.

La relazione tecnico-descrittiva e le tavole n. 6 – 7.1 – 7.2 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 adottate con la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 hanno contenuto illustrativo, salvo i riferimenti prescrittivi contenuti nelle presenti norme.

La relazione geologica tecnica e la tavola 7 “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” facenti parte dell'Indagine geologica per verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica del P.A.I. (studio geologico di supporto) così come la Tavola 2.4.1 “Planimetria generale delle aree omogenee urbanistiche e carta di sintesi geologica – Fraconalto” hanno contenuto normativo e come tali si intendono far parte delle presenti norme. In caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa, fa testo la tavola a scala di maggior dettaglio.

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

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

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

Art. 5 - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.I.

L'attuazione del piano può avvenire esclusivamente attraverso l'approvazione o il rilascio di quanto segue:

- a) piani particolareggiati (P.P.) di cui agli art.li 13 e seguenti della Legge 27 agosto 1942 n. 1150 "Legge urbanistica" e s.m.i., di cui agli art.li 26 e 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, e di cui all'art. 38 e seguenti della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- b) piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18 aprile 1962 n. 167 e s.m.i. di cui all'art. 41 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- c) piani esecutivi di iniziativa privata convenzionati (P.E.C.) di cui agli art.li 43-45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- d) piani di recupero (P.d.R.) del patrimonio edilizio esistente di cui agli art.li 27 e seguenti della Legge n. 457 del 05.08.1978 e di cui agli art.li 41/bis e 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- e) piani tecnici esecutivi di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche (P.T.E.), di cui all'art. 47 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- f) progetti di singole opere pubbliche in tutti i casi in cui non sia richiesto il piano tecnico esecutivo;
- g) interventi edilizi diretti, autorizzati con permesso di costruire o con presentazione di S.C.I.A. o D.I.A. in tutte le zone dove non è obbligatoriamente previsto il piano esecutivo preventivo;
- h) piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 42 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- i) programma di recupero urbano di cui all'art. 11 della Legge 04.12.1993 n. 493;
- l) programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di cui alla L.R. n. 18 del 09.04.1996;
- m) Progetti Integrati di Rivitalizzazione delle realtà minori (P.I.R.) di cui all'art. 19 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. (D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006).

Per i procedimenti di formazione degli strumenti attuativi sopra elencati dovranno applicarsi i disposti, oltre a quelli delle presenti norme, del regolamento edilizio comunale, di altre eventuali regolamentazioni di carattere locale e di tutte le norme e procedure fissate in materia urbanistica dalle Leggi dello Stato e dalla L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Le porzioni di territorio da assoggettare, obbligatoriamente, alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.I.. Con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio, semprechè le destinazioni restino quelle già individuate dal P.R.G.I., da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I..

Il Comune può procedere alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Art. 6 - Il Programma di Attuazione.

(stralciato)

Art. 7 – Permesso di costruire (P.d.C.), segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e denuncia di inizio attività (D.I.A.).

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

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

In particolare sono da considerarsi:

- a) interventi di nuova costruzione:
- a1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera a6);
 - a2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - a3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
 - a4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - a5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - a6) gli interventi pertinenziali di seguito elencati:
 - interventi che ricadano nelle aree del centro storico e che comportino un incremento di superficie coperta e/o di volume;
 - interventi che ricadano nelle aree vincolate ai sensi degli art.li 143 e 146 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. e che comportino un incremento di superficie coperta e di volume;
 - interventi che ricadano all'interno delle aree residenziali, comunque queste siano classificate, e che determinino un incremento di superficie utile lorda (interrata oppure no) o di superficie coperta, superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato principale oppure che determinino la realizzazione di un volume superiore al 10% del volume del fabbricato principale;
 - interventi che ricadano all'interno delle aree industriali e artigianali di tipo D e che determinino un incremento di superficie coperta superiore al 10% o comunque superiore a 100 mq.;
 - interventi che ricadano all'interno delle aree agricole e che determinino un incremento, di superficie utile lorda (interrata oppure no) o di superficie coperta, superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato principale;
 - a7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito.
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Sono subordinati a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) o denuncia di inizio attività (D.I.A.) (art. 22 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Lgs. 27.12.2001 n. 301 e s.m.i. e Legge 30.07.2010 n. 122 art. 49 comma 4 bis) gli interventi di seguito riportati:

- a) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui ai commi 1, 2 e 4 del presente articolo che siano conformi alle previsioni dello strumento urbanistico, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;
- b) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- c) interventi di ristrutturazione di cui al comma 1, lettera c) del presente articolo e quelli disciplinati dalla L.R. n. 21/98 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti) e dalla L.R. n. 9/2003 (Norme per il recupero funzionale dei rustici);
- d) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli atti negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 21.12.2001 n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

- e) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale.

Non sono soggetti (art. 6 D.P.R. 06.06.2001 n. 380, D.Lgs. 27.12.2001 n. 301 e s.m.i.) a permesso di costruire né subordinati a segnalazione certificata di inizio attività o denuncia di inizio attività, nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i., i seguenti interventi (definiti "Attività edilizia libera" ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 27.12.2001 n. 301 e s.m.i.):

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc. (ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n. 128 del 2006);
- g) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- h) opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 18.04.1994 n. 383 e successive modificazioni;
- i) opere pubbliche del comune deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 21.12.1999 n. 554;
- l) mutamenti di destinazione d'uso, senza opere ad essi connessi, degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili, con particolare riferimento alle attività ammesse, con le norme di attuazione del P.R.G.I. e/o degli strumenti esecutivi, non in contrasto con le prescrizioni del Regolamento Edilizio e non implicino variazioni degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- m) esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
- n) impianto, scelta e modificazioni delle colture agricole (ove non diversamente disposto in altri articoli delle presenti norme);

Inoltre, previa comunicazione dell'inizio lavori, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativi, ma nel rispetto di quanto previsto all'art. 6 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, del D.Lgs. 27.12.2001 n. 301 così come modificati dalla Legge n. 73 del 2010 art. 5, i seguenti interventi:

- o) interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- p) opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- q) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- r) pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al Decreto del Ministro per i Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n. 1444;

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

Si richiamano i disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti), della L.R. 29.04.2003 n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici), dell'art. 55 (concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. n. 56/77 e s.m.i., che si intendono integralmente riportati, nonché i disposti degli art.li 26 (autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale), 27, 24 (vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i.), 30, 31 (vincolo idrogeologico ai sensi dei R.D. 3267/1923 e R.D. 215/1933, delle L.R. n. 45/89 e L.R. n. 57/79) della L.R. n. 56/77 citata, della L.R. n. 28 del 12.11.1999, dell'art. 28 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificato con D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, della Legge 04.12.1993 n. 493, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, D.Lgs. 27.12.2002 n. 301 e della Legge 22.05.2010 n. 73 art. 5 e s.m.i. Si richiamano i disposti della L.R. 20/2009 e della Circolare P.G.R. 21.09.2009 n. 4/PET nonché la L.R. 32/2008.

Si richiamano altresì le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08"), nonché la L.R. 26 marzo 1990, n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili" e s.m.i., della Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Regolamento Regionale D.P.G.R. 02.08.2006 n. 7/R e L.R. 29.12.2000 n. 61), del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152, del D.P.G.R. 11.12.2006 n. 15/R e i contenuti della L.R. 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia e successive disposizioni e integrazioni", della D.C.R. 98-1247 dell'11.01.2007 e della D.G.R. 35-9702 del 30.09.2008, con particolare riferimento al regolamento che disciplina l'Attestazione di certificazione energetica degli edifici (obbligatoria dal 1° ottobre 2009) per la compravendita o l'affitto dei fabbricati.

Si richiamano le disposizioni della D.G.R. 04.08.2009 n. 53-11975 "Adozione del Piano Paesaggistico Regionale" pubblicato sul B.U.R. al n. 31 del 06.08.2009 – Supplemento n. 3. La D.G.R. stabilisce che, a far data dall'adozione del P.P.R., non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio interventi in contrasto con le prescrizioni degli art.li 13, 14, 16, 18, 26, 33 in esso contenute.

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

Art. 8 – Condizioni per il rilascio di permesso di costruire.

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 17, comma 3, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Lgs. 27.12.2002 n. 301 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione nel caso di interventi di edilizia residenziale, terziaria e/o commerciale.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed è dovuto in misura diversa nei casi elencati all'art. 17 del citato D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

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

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

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

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

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

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

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

A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

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

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

- a) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- c) impianto di rete fognaria a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario e rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Nelle aree urbanizzate o di cui il Comune prevede l'urbanizzazione nel triennio successivo al rilascio del permesso di costruire, gli immobili di nuova costruzione, oggetto di permesso di costruire, dovranno in ogni caso avere accesso diretto dal sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 65, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c), d) del comma precedente esistenti o in progetto, e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di m. 100.

Art. 9 – Denuncia di inizio attività (D.I.A.) e/o segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività e/o la segnalazione certificata di inizio attività, presenta allo sportello unico una denuncia e/o una segnalazione redatte in conformità a quanto previsto dall'art. 19 della Legge 07.08.1990 n. 241 per la denuncia e, così come integrata dall'art. 49 comma 4 bis della Legge 30.07.2010 n. 122, per la segnalazione.

La denuncia di inizio attività, presentata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori allo sportello unico, è accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La segnalazione è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli art.li 46 e 47 del Testo Unico di cui al D.P.R. 28.12.2000 n. 445, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all'art. 38, comma 4, del D.L. 25.06.2008 n. 112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 06.08.2008 n. 133 relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti necessari; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenze dell'amministrazione. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

La D.I.A. e/o la S.C.I.A. sono corredate dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia e/o segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

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

La sussistenza del titolo è provata con la copia della D.I.A. e/o della S.C.I.A. da cui risulti la data di ricevimento della denuncia e/o della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo, l'efficacia della D.I.A. e/o della S.C.I.A. decorre dal rilascio del relativo atto di assenso e, nel caso in cui il vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della Legge 07.08.1990 n. 241. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia e/o segnalazione è priva di effetti.

L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, entro il termine indicato dalla legge dal ricevimento della denuncia e/o segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al Capo VI del Testo Unico di cui al D.P.R. 28.12.2000 n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui ai commi precedenti.

Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al comma 8, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la D.I.A. e/o la S.C.I.A..

Gli interventi di cui all'art. 7, comma 3, lettere c), d) ed e) delle presenti N.T.A. sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

La realizzazione degli interventi di cui all'art. 7, comma 3, delle presenti N.T.A. che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 e s.m.i..

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 7, comma 3, lettere a) e b) delle presenti N.T.A. senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Art. 10 – Convenzioni edilizie.

Convenzioni edilizie dei piani esecutivi.

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

In esso si prevede specificamente:

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

norma dell'art. 16 del citato D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune.

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

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

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 11 – Parametri urbanistici.

STRALCIATO

Sostituito dagli articoli del Regolamento edilizio.

Art. 12 – Parametri edilizi.

STRALCIATO

Sostituito dagli articoli del Regolamento edilizio.

Art. 13 – Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici.

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

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, per i parametri ed indici di cui al precedente comma, devono essere osservati tutti i valori stabiliti nei quadri sinottici di cui ai successivi articoli del Titolo III. Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

- A) Interventi di nuova costruzione e di ampliamento in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale, terziaria o di interesse pubblico:
disciplinati unicamente dalle norme previste nelle singole aree omogenee precisando che, nel caso di intervento diretto, la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice di densità edilizia fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento, mentre, nel caso di intervento attuato attraverso strumento urbanistico esecutivo, la capacità edificatoria è data dal valore del volume riportato negli articoli delle presenti norme oppure dal prodotto degli indici di densità edilizia territoriale, ove previsti, per la superficie territoriale; in tal caso gli indici di densità edilizia fondiaria determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria di ogni singolo lotto prevista dallo strumento esecutivo.
- B) Interventi di nuova costruzione in aree a capacità insediativa esaurita ed in aree di interesse storico/ambientale:
unicamente disciplinati dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.
- C) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) ed alla seguente lettera D):
unicamente disciplinati dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.
- D) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia:
disciplinati unicamente dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.
- E) Interventi in aree attrezzate:
disciplinati unicamente dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.
- F) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva:
disciplinati unicamente dalle norme previste nelle singole aree omogenee precisando che, nel caso di intervento diretto, la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice di utilizzazione fondiaria per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento, mentre, nel caso di intervento attuato attraverso strumento urbanistico esecutivo, la capacità edificatoria è data dal valore della superficie realizzabile riportata negli articoli delle presenti norme oppure dal prodotto degli indici di utilizzazione territoriale, ove previsti, per la superficie territoriale; in tal caso gli indici di utilizzazione fondiaria determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria di ogni singolo lotto prevista dallo strumento esecutivo.
- G) Interventi in aree destinate ad impianti produttivi esistenti:
gli interventi sono disciplinati unicamente dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.
- H) Interventi in aree destinate ad attività agricole:

le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenze al servizio delle attività agricole, sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento; per le costruzioni di attrezzature al servizio dell'agricoltura, sono date dal prodotto degli indici di utilizzazione fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento; inoltre gli interventi sono anche disciplinati dalle norme contenute nelle singole aree omogenee.

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

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile lorda realizzabile tra aree a diverse destinazioni di zona o di uso, nonché tra aree non contermini, ad eccezione delle aree agricole.

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

Art. 14 – Capacità insediativa.

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

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

- 120 mc/ab..

Art. 15 – Opere di urbanizzazione.

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

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

Non sono considerate opere di urbanizzazione quelle riguardanti gli allacciamenti dei nuovi insediamenti ai pubblici servizi esistenti: rete comunale delle fognature, idrica, gas, linee

elettriche e telefoniche, collegamenti viari con le zone già urbanizzate e con le aree di pubblico interesse indispensabili all'integrazione di ogni nuovo nucleo insediativo con il contesto urbano preesistente (dette opere sono comunque a totale carico dei titolari di permesso di costruire).

TITOLO III – CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO.

PREMESSA

Per tutte le aree classificate al presente titolo valgono le prescrizioni contenute al TITOLO IV – CAPO III – Prescrizioni di carattere geologico – facente parte dell'Indagine geologico-tecnica (verifiche di compatibilità idraulica, idrogeologica del P.A.I.) redatta dal dott. geol. Luigi FOGLINO di Ricaldone nonché le prescrizioni per la prevenzione del rischio sismico del fascicolo "Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica" contenente le schede monografiche delle singole aree. In particolare si richiamano le sopraccitate schede di dettaglio delle aree di nuovo impianto come facenti parte integrante delle presenti norme anch'esse redatte dal dott. geol. Luigi FOGLINO di Ricaldone.

In ogni caso si precisa che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività o denuncia 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 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, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico-Tecnica. In particolare si ricorda che, all'interno delle aree residenziali, artigianali / industriali / commerciali / produttive e/o a servizi pubblici, le porzioni di area classificate nelle tavole geologiche in Classe III, ma diverse dalla IIIb, potranno essere conteggiate al fine dell'applicazione degli indici urbanistici ma non potranno essere edificate al fine di minimizzare il rischio geologico.

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.I. vigente, dell'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od della 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.

CAPO I - DEFINIZIONI.

Art. 16 – Classi e sottoclassi di destinazione d'uso.

Il P.R.G.I. individua le seguenti classi e sottoclassi di destinazione d'uso:

- A - Aree residenziali del centro storico:
 - A1 - aree ed edifici di interesse storico/ambientale.

- B - Aree residenziali di completamento:
 - B1 - aree residenziali a capacità insediativa esaurita;
 - B2 - aree residenziali di completamento;
 - B3 - aree residenziali in fase di attuazione (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);
 - B4(1) - aree residenziali di completamento confermate (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto).

- C - Aree residenziali di nuovo impianto:
 - C1 - aree residenziali di nuovo impianto;
 - C2 - aree residenziali a piano esecutivo convenzionato.

- D - Aree destinate ad attività produttive e/o commerciali:
 - D1 - aree vincolate alla realizzazione del Terzo Valico ed alle infrastrutture di servizio;
 - D2 - aree di nuovo impianto destinate ad impianti per la trasformazione di prodotti agricoli e per l'artigianato di servizio (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);
 - D3 - aree di nuovo impianto destinate ad impianti industriali/artigianali (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);

- D3.1 - aree ed impianti produttivi industriali esistenti confermati (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);
 - D4 - aree di nuovo impianto destinate alla commercializzazione e vendita di prodotti agricoli (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto).
 - D5 - aree ed impianti produttivi industriali ed artigianali esistenti confermati (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);
- E - Aree di salvaguardia ambientale – Aree destinate ad uso agricolo:
- E1 - aree agricole coltivate;
 - E2 - aree agricole a colture legnose;
 - E3 - aree agricole a verde privato;
 - E4 - aree agricole di pregio paesaggistico (stralciato e inserito come aree vincolate all'art. 77);
 - E5 - aree agricole interne alla delimitazione del Piano dell'Area "Capanne di Marcarolo" (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);
 - E6 - aree di annucleamento rurale(stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);
 - E7 - aree a pineta (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);
 - E8 - aree agricole inedificabili (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto).
- F - Aree pubbliche o di interesse generale:
- F1 - aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto;
 - F2 - aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale:
 - F2/a1 - aree per l'istruzione primaria;
 - F2/a2 - aree per l'istruzione secondaria (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);
 - F2/b - aree per attrezzature di interesse comune;
 - F2/c - aree a verde per il gioco ed il riposo;
 - F2/d - aree a verde per il gioco sportivo;
 - F2/e - aree a parcheggio;
 - F2/f - aree cimiteriali;
 - F2/g - aree ed edifici di interesse pubblico destinati all'assistenza (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);
 - F3 - aree speciali di interesse pubblico;
 - F4 - aree destinate ad attrezzature di interesse comunitario (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto).
- G - Aree attrezzate:
- G1 - aree e fabbricati destinati alla ricettività;
 - G2 - aree attrezzate esterne al Piano dell'area (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);
 - G3 - aree destinate ad attrezzature ricettive di carattere temporaneo (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);
 - G4 - aree per la ricezione prolungata di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);
 - G5 - aree agricole speciali (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);
 - G6 - aree a destinazione speciale (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);
 - G7 - aree a destinazione tecnico-scientifica (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);
 - G8 - percorsi segnalati ed aree limitrofe (G8), esterni alla delimitazione del Piano dell'area "Capanne di Marcarolo" (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);
 - G9 - aree attrezzate interne al Piano dell'Area "Capanne di Marcarolo" (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto).

G10 - aree di interesse culturale (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto).

H - Aree di rispetto:

- fasce e aree di rispetto cimiteriale;
- fasce e aree di rispetto degli impianti di depurazione;
- fasce e aree di rispetto degli impianti di trattamento acque reflue;
- fasce e aree di rispetto delle pubbliche discariche;
- fasce e aree di rispetto delle opere di presa degli acquedotti;
- fasce e aree di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi;
- fasce e aree di rispetto degli elettrodotti;
- fasce e aree di rispetto degli oleodotti, gasdotti, metanodotti ed ossigenodotti;
- aree per impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni.

I - Aree per attività estrattive e per discariche e reinterri (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto).

Il P.R.G.I. individua anche gli edifici strategici e le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile ai sensi di legge. I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture (allegato 1 dell'allegato A della D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011) dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate nella D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011 e nella D.G.R. n. 7-3340 del 03.02.2012.

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

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

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

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

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

Le destinazioni d'uso sono definite nel modo seguente:

- a) residenziale: abitazioni sia di carattere familiare che comunitarie o speciali (convivenze, convitti, collegi), comprese le attività accessorie alla residenza;
- b) terziaria: uffici pubblici e/o privati, anche commerciali e professionali, sedi di attività direzionali quali banche, finanziarie, assicurazioni, istituzioni pubbliche statali o rappresentative;
- c) commerciale (pubblici esercizi): centri commerciali (ipermercati e attività assimilabili); negozi al minuto (esercizi di vicinato), supermercati, bar, locali di divertimento (sale gioco), autorimesse pubbliche;
- d) turistico-ricettivo: ristoranti, case-albergo, alberghi e pensioni, bar, mense, complessi alberghieri;
- e) ricreativa: teatri, cinematografi, ritrovi, ambienti di ritrovo e di spettacolo;
- f) servizi sociali: servizi sociali ed attività collettive pubbliche o private, istituti scolastici privati, associazioni culturali, religiose, sindacali, politiche, attrezzature a carattere religioso, sanitario;
- g) artigianato di servizio: attività, produttive e non, di servizio alla residenza (forni, pasticcerie, calzolerie, lavanderie, sartorie, laboratori di estetica, elettricisti, idraulici, tappezzieri e di attività assimilabili);

- h) destinazione produttiva: impianti industriali e complementari (collegati ai trasporti, alla produzione, alla distribuzione di energia e di servizi tecnologici, alla lavorazione di prodotti agricoli non strettamente connessi ai fondi rurali, ecc.); impianti artigianali quali carrozzerie, gommisti, falegnamerie e segherie, macelli e lavorazioni carni, caseifici, carpenterie metalliche, lavorazioni meccaniche e di materie plastiche, verniciatori ed altre attività assimilabili; attività commerciali richiedenti magazzini e depositi quali per: prodotti agricoli e l'agricoltura, materiali da costruzione, carburanti e combustibili, materie prime liquide, solide e aeriformi, autotrasporti, containers, esposizioni (di mobili, di apparecchiature igienico-tecnologiche e altri prodotti industriali e artigianali) che superino la dimensione dell'esercizio di vicinato;
- i) attività agricola: opere destinate alla residenza rurale e alla conduzione dei fondi, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti in funzione della conduzione del fondo, sia a gestione privata che cooperativistica.

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

Art. 17 – Zone di insediamento di attività commerciali al dettaglio.

Il Comune di Fraconalto, ai sensi della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, è classificato tra i comuni minori della Provincia di Alessandria e non appartiene ad alcuna area di programmazione anche se territorialmente si può collocare nel bacino commerciale di Novi Ligure: Comune intermedio Gavi.

Ai soli fini delle discipline delle attività commerciali si riconosce, nella Frazione "Molini di Fraconalto", una zona definita "Addensamento storico rilevante – A1" individuata nelle tavole grafiche del P.R.G.I..

Questa zona prende atto dell'esistenza del centro nato intorno al vecchio nucleo; nel corso degli anni tale centro ha subito un processo di aggregazione urbana.

L'area "Addensamento storico rilevante – A1" è così classificata nel rispetto dei parametri e criteri stabiliti dall'art. 13 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999, così come modificata con D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, e comprende oltre alle "aree ed edifici di interesse storico/ambientale", anche le "aree ed edifici di interesse storico/ambientale e un' "area per attrezzature di interesse comune (F2/b)", così come delimitate nelle tavole di P.R.G.I..

Sono considerati inclusi negli addensamenti A1 i sedimi compresi nella fascia perimetrale all'addensamento così come individuati nella tavola 3.8.A1 e gli esercizi commerciali che hanno accesso dall'interno di detta fascia.

Non si riconoscono localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane riservando il loro eventuale riconoscimento in sede di esame di istanze ai sensi dell'art. 14 delle D.C.R. citate.

All'interno delle aree dell'addensamento storico rilevante sono ammesse, oltre agli esercizi di vicinato, gli esercizi commerciali del tipo M-SAM1 e M-SE1.

Nelle zone esterne all'addensamento A1 si possono inserire esclusivamente esercizi di vicinato, compatibilmente con le destinazioni urbanistiche e i limiti quantitativi previsti dal vigente P.R.G.I.. La tabella allegata al termine delle presenti norme riassume le zone urbanistiche omogenee in cui sono ammesse le diverse strutture di vendita in funzione della loro superficie.

In materia di aree per standard urbanistici si applicano le norme dell'art. 21 (comma 1, punto 3 e comma 2) della L.R. 56/77 e s.m.i.. Al fine della quantificazione e del reperimento dei parcheggi pubblici di cui al precitato comma 2 dell'art. 21 si fa riferimento alla tabella 2 (parametri per il calcolo del fabbisogno totale dei posti a parcheggio) allegata al termine dei "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita – Relazione tecnico-descrittiva" precisando che:

- per gli esercizi di vicinato, anche se organizzati nelle forme di medie strutture, ubicati nell'Addensamento storico rilevante A1, non è richiesto il soddisfacimento dei posti a parcheggio previsto dalla tabella riportata all'art. 25, comma 3 della D.C.R. 563-13414 così come modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006; è comunque fatto salvo quanto previsto dall'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- per le medie strutture di vendita, ubicate nell'Addensamento storico rilevante A1, aventi superficie di vendita comprese tra i 151 e 250 mq. (M-SAM1) e tra i 151 e 400 mq. (M-SE1) la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 prevede la superficie a parcheggio nella misura stabilita dall'art. 21 comma 1 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i. (50% della superficie lorda di pavimento);
- sia per gli esercizi di vicinato sia per le medie strutture di vendita è ammessa, all'interno dell' "Addensamento storico rilevante – A1", la monetizzazione totale; nelle altre aree si dovranno reperire le aree di cui all'art. 21, comma 1, punto 3 della L.R. 56/77 e s.m.i., all'interno dell'area stessa o in aree adiacenti a questa.

Progetti integrati di rivitalizzazione delle realtà minori.

Il Comune può, previa consultazione delle organizzazioni dei consumatori e delle imprese del commercio, al fine di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, adottare "Progetti integrati di rivitalizzazione" (P.I.R.) ai sensi dell'art. 19 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i., che, anche attraverso incentivi e con la eventuale realizzazione di centri polifunzionali di servizio, promuovono la permanenza di un adeguato servizio di vicinato. I "Progetti integrati di rivitalizzazione" sono adottati dal comune con apposita delibera consiliare, anche su proposta di soggetti privati e sono corredati da un programma di attuazione degli interventi, con tempi e modalità di realizzazione, nonché da un piano finanziario degli investimenti, nel rispetto dell'art. 19 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i..

Parcheggi privati ai sensi L. 122/89.

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, commi 1 e 2, della L.R. 56/77 e s.m.i., e dell'art. 25, commi 1 e 2, della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942, n. 1150 (Legge Urbanistica), così come modificato dall'art. 2 della Legge 24.03.1989 n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15.06.1959, n. 393 e s.m.i.).

Ai fini della presente normativa, si definiscono le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali:

- 1) esercizi di vicinato: quelli aventi superfici di vendita non superiore a 150 mq.;
- 2) medie strutture di vendita: gli esercizi commerciali aventi superfici di vendita superiore a 151 mq. e fino a 1.500 mq.;
- 3) grandi strutture di vendita, gli esercizi aventi superfici di vendita superiore a 1.500 mq..

Nelle medie e grandi strutture di vendita, la normativa specifica i settori merceologici ammessi, ovvero le seguenti categorie:

- a) vendita di prodotti alimentari (M-SAM);
- b) vendita di prodotti non alimentari (M-SE).

La superficie di vendita di un esercizio commerciale e la superficie espositiva sono definite dalla D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006.

Gli insediamenti commerciali saranno ammissibili quando compatibili sia con le disposizioni in materia di commercio sia con le presenti N.T.A..

Le autorizzazioni per le medie strutture di vendite saranno rilasciate in conformità a quanto previsto dai "Criteri Comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita", approvati con apposito atto deliberativo dal Consiglio Comunale e nel rispetto di quanto previsto dalle presenti N.T.A..

Il rilascio dei permessi di costruire relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio definite medie strutture di vendita è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs. 114/98, (Art. 28 D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i.).

Nel permesso di costruire deve essere precisato:

- a) la superficie utile lorda e la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;

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

CAPO II – AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE.

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”, dagli “Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica” e dagli art.li 83÷84 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le Schede delle aree di nuovo impianto contenute nel fascicolo “Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica” redatte dal dott. geol. Luigi FOGLINO di Ricaldone.

Art. 18 – Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto (F1).

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

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

Il P.R.G.I. prevede per le strade di nuova realizzazione le seguenti dimensioni minime:

- strada provinciale : carreggiata m. 9,50
- strade a carattere locale : carreggiata m. 6,00
- strade interne alle aree edificate e/o edificabili:
 - strade di collegamento : carreggiata m. 6,00
marciapiede m. 1,50
 - strade a fondo cieco : carreggiata m. 4,50
marciapiede m. 1,50

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di una piazzola terminale con raggio inscritto di almeno m. 7,00. In casi particolari l’Amministrazione Comunale potrà prevedere larghezze diverse.

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

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

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

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

- all’interno del centro abitato (C ---- A):
 - per le costruzioni: uguali alle distanze stabilite dalle prescrizioni delle singole aree o dalle schede di ambito di P.R.G.I.;
 - per le recinzioni le distanze dal confine:
 - di strade di tipo D: m. 2,00;
 - per le altre strade: vedasi il comma 12 del presente articolo;
- all’esterno del centro abitato ma all’interno delle aree previste come edificate o edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi: in conformità al Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.L. 30.04.1992 n. 285 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i.) e precisamente:
 - Strade di tipo A : fascia di rispetto m. 30,00
 - Strade di tipo B : fascia di rispetto m. 20,00
 - Strade di tipo C : fascia di rispetto m. 10,00
 - Strade di tipo F e vicinali : fascia di rispetto come indicato per quelle interne al centro abitato.

Nelle aree riservate ad attività agricola e/o a tutela ambientale, non sono ammessi interventi di nuova edificazione all’interno delle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.I. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari; ove tali fasce di rispetto non fossero topograficamente

individuata dal P.R.G.I., per gli eventuali interventi di nuova edificazione ammissibili in aree di salvaguardia ambientale di cui al Capo VI devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali:

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

Sono comunque fatte salve distanze diverse in conformità ai disposti del Codice della strada e del relativo Regolamento di attuazione.

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

E' ammessa, in dette aree, l'applicazione dei disposti dell'art. 27, commi 10-12-13, della L.R. 56/77 e s.m.i. e l'esecuzione di recinzioni nel rispetto del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada e, comunque, con arretramento dal ciglio delle strade veicolari non inferiore a m. 1,00, e dai percorsi pedonali di m. 0,50, con l'impegno, da parte del titolare del permesso di costruire, alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione dell'area a semplice richiesta del Comune, qualora, per motivi di pubblica utilità, si rendesse necessario l'allargamento della sede stradale; dette recinzioni dovranno avere l'altezza della parte cieca (in calcestruzzo, pietra, mattoni od altro materiale) e l'altezza totale conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio; in particolare si prescrive l'uso di manufatti a giorno (ovvero senza parti cieche) nel caso di recinzioni in aree successivamente definite a rischio d'esondazione, anche di bassa energia, o comunque nelle quali i manufatti possono costituire un possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena. Sono inoltre ammessi gli interventi di cui alla Cir. M. LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970. Gli edifici annessi agli impianti di distribuzione di carburante, ammessi all'interno delle fasce di rispetto, non potranno avere superficie utile lorda (Sul) superiore a mq. 20,00.

Art. 19 – Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (F2).

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

Queste aree comprendono:

- a) Aree per l'istruzione:
 - a1: aree per l'istruzione primaria (asilo nido, scuola materna, scuola elementare);
 - a2: aree per l'istruzione secondaria (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);
- b) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative);
- c) Aree a verde per il gioco ed il riposo;
- d) Aree a verde per il gioco sportivo;
- e) Aree a parcheggio.

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

- f) Aree cimiteriali;
- g) Aree ed edifici di interesse pubblico destinati all'assistenza (stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);

La destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi a livello comunale. Nelle aree di cui al comma 2, lettere a), b), d) sono ammesse le residenze limitatamente alle esigenze abitative del personale di gestione e/o custodia, nel limite massimo di superficie utile netta di mq. 120; inoltre è ammessa la conservazione dello stato attuale del suolo o delle attività esistenti fintantoché non vengano attuate le destinazioni proprie di tali aree.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici di cui sopra, potrà essere pubblica o privata, ma dovrà essere assoggettata ad uso pubblico. La loro acquisizione da parte del Comune o Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente, nei modi e forme di legge, o indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionati e/o come condizione apposta al rilascio del permesso di costruire ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Nel caso di interventi sugli edifici esistenti, quando non è previsto altrimenti da norme specifiche, per la realizzazione, anche mediante il cambio di destinazione d'uso, di attrezzature per l'istruzione e di interesse comune, gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 13 - comma 3° - lettere a-b-c-d della L.R. n. 56/77 e s.m.i., nel rispetto degli art.li 49, 50, 51, 52, 53, 54 e 55 delle presenti norme; sono inoltre consentiti, in deroga agli indici previsti nei commi successivi, modesti ampliamenti per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici anche se alterano i volumi e le superfici dei fabbricati.

I parametri e gli indici da applicare sono i seguenti:

a) AREE PER L'ISTRUZIONE.

Aree per l'istruzione primaria (F2/a1).

Nel territorio del Comune di Fraconalto non sono più presenti scuole di nessun ordine e grado tuttavia si conserva una norma che preveda come debbono essere costruite tali infrastrutture anche se sarà necessaria una variante per individuare le aree su cui potranno essere realizzate.

Le aree per l'istruzione primaria sono destinate alle attrezzature per asilo nido, scuola materna e scuola elementare.

Nel caso di nuove costruzioni i parametri e gli indici da applicare sono i seguenti:

- indice di utilizzazione fondiaria: U_f = in relazione alle norme vigenti in materia di edilizia scolastica (si vedano norme apposite);
- rapporto massimo di copertura: R_c = in relazione alle norme vigenti in materia di edilizia scolastica;
- altezza massima della costruzione: H = in relazione alle norme vigenti in materia di edilizia scolastica e comunque non superiore a m. 7,80;
- distanza minima della costruzione dal confine: D_c = secondo disposizioni del Codice Civile (art.li 873 e seguenti);
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = secondo allineamenti esistenti; in assenza m. 10,00;
- distanza minima tra le costruzioni: D = secondo disposizioni del Codice Civile;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: D_p = come indicato all'art. 60.

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

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, nel rispetto delle norme vigenti in materia di edilizia scolastica gli interventi di cui al comma 5° del presente articolo.

Aree per l'istruzione secondaria (F2/a2).

Stralciato perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area per l'istruzione secondaria.

b) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (F2/b).

Sono quelle destinate alla realizzazione delle attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ricreative.

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

Tali aree risultano in gran parte già edificate. Sugli edifici esistenti, anche se non individuati topograficamente in cartografia, sono ammessi gli interventi di cui al 5° comma del presente articolo.

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

- indice di utilizzazione territoriale: $U_t = 1$ mq/mq.;
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 50\%$;
- altezza massima della costruzione (esclusi quelli per il culto): $H = m. 7,80$;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 60;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s = m. 6,00$;
- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 60;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come indicato all'art. 60.

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

c) AREE A VERDE PER IL GIOCO ED IL RIPOSO (F2/c).

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

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

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

- indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 0,10$ mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 5\%$;
- altezza massima della costruzione: $H = m. 3,50$;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 60;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s = m. 6,00$ all'interno del centro abitato; come indicato all'art. 18, comma 7°, all'esterno del centro abitato;
- distanza minima tra le costruzioni D : come indicato all'art. 60;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come indicato all'art. 60.

d) AREE A VERDE PER IL GIOCO SPORTIVO (F2/d).

La destinazione di tali aree è finalizzata alla realizzazione di attrezzature e di impianti per il gioco e lo sport; il piano si attua con i seguenti indici:

- rapporto massimo di copertura: $R_c = 50\%$;
- altezza massima della costruzione: $H =$ secondo le necessità dell'Amministrazione Comunale;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 60;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s = m. 6,00$ all'interno del centro abitato; come indicato all'art. 18, comma 7°, all'esterno del centro abitato;
- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 60;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come indicato all'art. 60.

e) AREE A PARCHEGGIO (F2/e).

La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento degli standards previsti dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

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

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

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

Oltre agli spazi di parcheggio pubblico, sono da prevedere gli spazi privati necessari per la sosta in conformità a quanto previsto nel successivo art. 65.

f) AREE CIMITERIALI (F2/f).

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

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

chioschi per la vendita di fiori purché di tipo murario e con caratteristiche formali consone al decoro della zona cimiteriale.

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

- rapporto massimo di copertura: R_c = secondo le esigenze dell'Amministrazione;
- altezza massima della costruzione: H = secondo le norme del Regolamento cimiteriale;
- distanza minima della costruzione dal confine: D_c = m. 0,00;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale di strade comunali: D_s = secondo allineamenti esistenti; in assenza: m. 6,00;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale di strade provinciali: come indicato all'art. 18, comma 7°.

- g) AREE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO DESTINATI ALL'ASSISTENZA (F2/g).
Stralciato perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area ed edificio di interesse pubblico destinato all'assistenza.

Art. 20 – Aree speciali di interesse pubblico (F3).

Tale previsione, che non rientra nel calcolo degli standards urbanistici, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti all'intero aggregato urbano od a parte di esso, od a bacini di servizio sovracomunale. Queste aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

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

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., lettere c), d), e), g), s), u), v), vbis), possono essere realizzare anche su aree ad esse non specificamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G.I. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze della costruzione dal confine e dal ciglio o confine stradale, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) per sottostazioni elettriche: rapporto massimo di copertura: $R_c = 50\%$; ammissibili solo nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali;
- b) per le cabine elettriche: ammesse ovunque; la distanza dal ciglio o confine stradale stabilita nelle singole aree omogenee o individuata dalla fascia di rispetto in area per attività agricola può essere ridotta fino a m. 3,00 (Circolare Min. LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970), semprechè, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzaria stradale non sia inferiore a m. 5,00;
- c) centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione;
- d) centraline e cabine per metanodotti, oleodotti e gasdotti in genere: compatibili con ogni classe di destinazione, purché munite del visto dei V.V. del Fuoco.

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

Art. 21 – Aree destinate ad attrezzature di interesse comunitario (F4).

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area destinata ad attrezzature di interesse comunitario.

CAPO III – AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”, dagli “Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica” e dagli art.li 83÷84 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le Schede delle aree di nuovo impianto contenute nel fascicolo “Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica” redatte dal dott. geol. Luigi FOGLINO di Ricaldone.

Art. 22 – Aree residenziali, destinazioni d’uso generali.

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

Oltre alla residenza sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) case albergo, pensioni, alberghi, attrezzature ricettive, ricreative e di ristoro, ristoranti e pubblici esercizi in genere;
- b) negozi, locali ed edifici ad uso commerciale ammissibili secondo le indicazioni di cui alla Tabella 1 allegata al termine delle presenti norme;
- c) uffici pubblici e privati, studi professionali, attività del credito e delle assicurazioni;
- d) locali per lo svago, il divertimento, l’assistenza socio-sanitaria, la cultura;
- e) scuole private, purché realizzate con gli stessi parametri ed indici applicati per le scuole pubbliche;
- f) autorimesse;
- g) artigianato di servizio;
- h) autofficine di riparazione (escluse le carrozzerie), fino alla concorrenza massima di 40 mq. di superficie utile netta per la lavorazione, solo se annesse ad autorimesse con superficie pari o maggiore a 3 volte la superficie di lavorazione e solo se in locali con esito sonoro inferiore od uguale a quanto previsto dalla “zonizzazione acustica del territorio comunale” per la zona in cui ricadono;
- i) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili, e fino alla concorrenza massima di mq. 180 di superficie utile lorda;
- l) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (esito sonoro inferiore od uguale a quanto previsto dalla “zonizzazione acustica del territorio comunale” per la zona in cui ricadono), limitatamente al primo piano, al piano terreno ed al piano seminterrato, fino alla concorrenza massima di mq. 150 di superficie utile lorda per la lavorazione e di mq. 330 di superficie utile lorda complessiva (lavorazione e deposito).

Sono esclusi dalle aree residenziali:

- tutte le attrezzature industriali, i magazzini, laboratori e depositi svolgenti attività di produzione in contrasto con quanto detto al comma precedente;
- le attrezzature svolgenti attività molesta a giudizio dell’Amministrazione Comunale;
- le autorimesse pubbliche che superano i 300 mq. coperti o che hanno più di due piani fuori terra;
- le sedi di ditte di autotrasporti e spedizioni comportanti presenza di veicoli pesanti;
- i macelli, le scuderie, le stalle;
- i grossi depositi di materiali all’aperto e sotto tettoie aperte;
- l’installazione di stazioni di servizio con distribuzione di carburanti o affini;
- in genere tutte quelle attività che, a giudizio dell’Amministrazione Comunale, possono essere in contrasto con la residenza.

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

Per le destinazioni di cui ai punti h), i) ed l), già insediate in edifici esistenti, sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, anche interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, previa stipula della convenzione o atto di impegno unilaterale di cui al comma precedente.

In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici che le ospitano, tali destinazioni potranno essere insediate soltanto nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.
Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, ad orto, o lastricate; in esse non è comunque consentito l'accumulo di rottami a cielo libero.

Art. 23 – Aree residenziali del centro storico (A): Aree ed edifici di interesse storico/ambientale (A1).

Sono le parti del territorio comunale comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse ambientale, o semplicemente documentario e sono definite aree di interesse culturale ambientale ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e s.m.i., di cui devono rispettare le relative prescrizioni.

Le tavole della variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 relativa al solo territorio del Comune di Fraconalto individuano con apposita simbologia sia la delimitazione delle aree residenziali del centro storico sia le aree ed edifici che ne fanno parte.

In tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, il recupero ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Le destinazioni d'uso in atto, di norma confermate, sono quelle previste dall'art. 22 delle presenti norme, con esclusione, di norma, delle destinazioni specifiche di cui alla lettera h).

I lotti liberi da edificazione esistenti in queste zone sono, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, inedificabili.

Il P.R.G.I. permette che tutti gli immobili possano essere soggetti ad intervento diretto e per essi fissa, con vincolo topograficamente definito, i tipi di intervento necessari e/o consentiti.

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

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

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.I. si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni originarie od alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati. Le nuove pavimentazioni e quelle da ripristinare saranno realizzate, preferibilmente, con ciottoli, lastre di pietra od altri materiali litoidi; si dovrà altresì provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche e di ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenute, in sede di rilascio di permesso di costruire o di presentazione di D.I.A. o di S.C.I.A., incompatibili con l'ambiente.

Il P.R.G.I. classifica nella tavola di progetto in scala 1:1.000 (tavola n. 4.8.A1) gli edifici in base al tipo di intervento permesso nelle aree di interesse storico/ambientale definite nelle tavole nn. 3.4.A1, 3.4.A2 e 3.4.A3/A4 in scala 1:2.000.

Gli interventi previsti sugli edifici ricadenti all'interno delle aree di interesse storico/ambientale di Fraconalto sono:

- a) Manutenzione ordinaria (intervento non individuato topograficamente sulle tavole del P.R.G.I. del Comune di Fraconalto);
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro con vincolo specifico di P.R.G.I.;
- d) Risanamento conservativo;
- e) Cambiamento di destinazione d'uso;
- f) Sopraelevazione per allineamento tipologico;
- g) Ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale;
- h) Cambiamento di destinazione d'uso e sopraelevazione per allineamento tipologico;
- i) Sistemazione di edifici di recente costruzione;
- l) Ristrutturazione edilizia con vincolo specifico (stralciato in quanto intervento non individuato topograficamente sulle tavole del P.R.G.I. del Comune di Fraconalto);
- m) Cambiamento di destinazione d'uso diverso dalla residenza (stralciato in quanto intervento non individuato topograficamente sulle tavole del P.R.G.I. del Comune di Fraconalto);
- n) Ampliamento e completamento di edifici esistenti, rivolti a migliorare le caratteristiche distributive e la dotazione di servizi igienici (stralciato in quanto intervento non individuato topograficamente sulle tavole del P.R.G.I. del Comune di Fraconalto);
- o) Demolizione e ricostruzione (stralciato in quanto intervento non individuato topograficamente sulle tavole del P.R.G.I. del Comune di Fraconalto);

- p) Sistemazione di aree ed edifici soggetti a piano di recupero (stralciato in quanto intervento non individuato topograficamente sulle tavole del P.R.G.I. del Comune di Fraconalto);
- a) Manutenzione ordinaria.
Tale intervento, descritto all'art. 49, non è individuato topograficamente nelle tavole di P.R.G.I. ed è consentito su tutti gli edifici a condizione che i materiali usati siano congruenti con quelli tipici del tessuto urbano in cui si inseriscono; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto degli art.li 47 e 49.
- b) Manutenzione straordinaria.
Tale vincolo è prescritto, oltre che sui fabbricati topograficamente individuati, anche su tutti gli altri fabbricati e su quelli configurabili tra le pertinenze e non individuati topograficamente con un altro tipo di intervento. Gli interventi ammessi sugli edifici individuati con tale tipo di vincolo sono la demolizione, la manutenzione ordinaria (art. 49) e la manutenzione straordinaria (art. 50) ed essi dovranno essere condotti in conformità all'art. 47.
In ogni caso non è ammessa la demolizione e ricostruzione.
- c) Restauro con vincolo specifico di P.R.G.I..
L'intervento è prescritto, dal P.R.G.I., sugli edifici e manufatti topograficamente individuati nelle tavole grafiche e deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste agli art.li 47, 52 e 74. Gli edifici topograficamente individuati sono anche vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42.
- d) Risanamento conservativo.
Il P.R.G.I. ammette questo intervento oltre che sugli edifici topograficamente individuati anche sugli edifici topograficamente individuati con gli interventi di cui ai punti g) e i) del presente comma. L'intervento di risanamento conservativo deve essere condotto nel rispetto delle prescrizioni particolari previste agli art.li 47 e 53.
- e) Cambiamento di destinazione d'uso.
Il cambiamento di destinazione d'uso, compatibile con quelli previsti al presente articolo, comma 3°, è ammesso per tutti i fabbricati costituenti un volume chiuso e, per i fabbricati individuati, anche per quelle porzioni di corpo di fabbrica che non costituiscono volume e deve avvenire secondo le prescrizioni dell'art. 47 con le seguenti limitazioni:
- l'edificio venga dotato d'acqua corrente e di un servizio igienico nel suo interno;
 - rapporto massimo di copertura R_c , altezza massima della costruzione H , distanza minima della costruzione dal confine D_c , dal ciglio o confine stradale D_s : quelli esistenti;
 - distanza tra le costruzioni: $D =$ quelle esistenti; qualora si renda necessario aprire nuove finestre, la distanza tra parete finestrata e la parete antistante deve essere non inferiore a quella prevista dal Codice Civile.
- La manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo sono comunque consentiti nel rispetto degli art.li 49, 50, 51, 52 e 53.
- f) Sopraelevazione per allineamento tipologico.
L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'edificio. E' ammessa la variazione dell'altezza massima per adeguare l'altezza dell'edificio esistente a quella degli edifici circostanti tipologicamente corretti, anche se questo comporta aumento di superficie utile lorda abitabile e l'inserimento di nuove aperture che siano congruenti con quelle esistenti.
Questo tipo di intervento deve avvenire secondo le prescrizioni dell'art. 47.
Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 49), manutenzione straordinaria (art. 50), risanamento conservativo (art. 53) e ristrutturazione edilizia (art. 55).
- g) Ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale.
Tale intervento deve essere condotto con le prescrizioni particolari di cui agli art.li 47 e 55. Gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 49) e straordinaria (art. 50), restauro (art. 52) e risanamento conservativo (art.li 51 e 53) sono comunque consentiti nel rispetto dell'art. 47. Non è permesso l'intervento di demolizione e ricostruzione anche se realizzato con la stessa sagoma e volumetria dell'edificio preesistente.

- h) Cambiamento di destinazione d'uso e sopraelevazione per allineamento tipologico.
L'intervento è finalizzato alla ricostituzione ed al migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente.
L'intervento è analogo a quello previsto al punto e) del presente comma, con la sola variazione che l'altezza può essere elevata, nel rispetto delle norme previste per le distanze tra le pareti finestrate (art. 60), per rendere il fabbricato tipologicamente conforme al corpo di fabbrica e/o al contesto in cui esso è inserito.
Sono comunque consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro con vincolo specifico di P.R.G.I. e il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale di cui agli art.li 49, 50, 52, 53, 55 e nel rispetto dell'art. 47.
- i) Sistemazione di edifici di recente costruzione.
Il P.R.G.I. individua topograficamente alcuni edifici di recente costruzione su cui sono permessi gli interventi di cui all'art. 55 ed ai punti a), b), c), d), e), f), g) del presente articolo. Gli interventi dovranno avvenire secondo le prescrizioni dell'art. 47.
- l) Ristrutturazione edilizia con vincolo specifico.
Stralciato in quanto intervento non individuato topograficamente nel Comune di Fraconalto.
- m) Cambiamento di destinazione d'uso diverso dalla residenza.
Stralciato in quanto intervento non individuato topograficamente nel Comune di Fraconalto.
- n) Ampliamento e completamento di edifici esistenti, rivolti a migliorare le caratteristiche distributive e la dotazione di servizi igienici.
Stralciato in quanto intervento non individuato topograficamente nel Comune di Fraconalto.
- o) Demolizione e ricostruzione.
Stralciato in quanto intervento non individuato topograficamente nel Comune di Fraconalto.
- p) Sistemazione di aree ed edifici soggetti a piano di recupero.
Stralciato in quanto intervento non individuato topograficamente nel Comune di Fraconalto.

Inoltre il P.R.G.I. con il simbolo "EA" individua nelle tavole di piano in scala 1:2.000 o 1:5.000 o 1:10.000 alcune emergenze (manufatti ed edifici) di pregio ambientale e/o storico esterni al centro storico sulle quali permette esclusivamente interventi di restauro con vincolo specifico di P.R.G.I. (art. 52), di manutenzione ordinaria (art. 49) e straordinaria (art. 50) che dovranno essere condotti con le tecniche e le limitazioni previste per le aree ed edifici di interesse storico/ambientale (art. 47) a cui le emergenze in oggetto e le relative aree di pertinenza sono assimilate.

La variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 prescrive la conservazione delle icone religiose e degli affreschi esistenti; inoltre individua in cartografia le aree e gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 – Titolo I, art. 10-12-13; ogni intervento sarà consentito nel rispetto dell'art. 74 delle presenti norme.

In tutte le aree di interesse storico/ambientale, con l'esclusione di quelle di pertinenza dei fabbricati sottoposti ad interventi di "restauro con vincolo specifico di P.R.G.I." (lettera c) del presente articolo) e di quelli di cui al precedente comma, è ammessa la costruzione di autorimesse, nel rispetto del successivo art. 64.

Art. 24 – Aree residenziali a capacità insediativa esaurita (B1).

Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità. In tali aree il P.R.G.I. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente, attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, la eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano ed attraverso l'individuazione di aree verdi, di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

L'attuazione delle proposte del P.R.G.I. e, in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali, avvengono per intervento diretto da parte del Comune, o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia.

Nell'ambito degli strumenti esecutivi, sia pubblici che privati, potranno essere definite nuove articolazioni viarie (viabilità interna di servizio) o nuove dislocazioni delle aree di servizio interne a tali comparti, purché esse non siano state diversamente previste e quindi risultino difformi dalle previsioni specifiche operate dalle tavole di P.R.G.I.; in quest'ultimo caso, ove trattasi di opera pubblica, si intende applicabile il D.P.R. 08.06.2001 n. 327, art. 10.

Le variazioni o le nuove previsioni a norma del precedente comma non costituiscono variante del P.R.G.I. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

Le aree libere, di norma, sono inedificabili. In esse, di norma, è vietata la formazione di depositi od accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino od a verde di isolato o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni. Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 22 delle presenti norme.

Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione (art.li 49 e 50);
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni e degli edifici, nel rispetto degli art.li 51, 52, 53 e 54;
- e) realizzazioni, solo sugli edifici residenziali esistenti, di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici residenziali esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento della superficie utile lorda superiore al 20% di quella esistente, fermo restando che sono sempre consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile netta (Sun); tale intervento non dovrà comportare aumento delle unità immobiliari e dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H = 8,50$ m. nel caso di sopraelevazione e uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 60;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ secondo allineamenti esistenti; in assenza: 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 18, comma 7°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 60;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come previsto all'art. 60;

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

- g) variazioni di destinazione d'uso: quando gli edifici hanno una Superficie utile lorda (Sul) complessiva superiore o uguale a mq. 120 o minore o uguale a mq. 50 le modifiche non devono comportare variazione alla sagoma esterna degli edifici; quando gli edifici esistenti hanno una superficie utile lorda (Sul) superiore a mq. 50 e inferiore a mq. 120 è ammesso, unitamente al cambio di destinazione con nuova destinazione residenziale, l'ampliamento e la sopraelevazione, una-tantum, in ragione del 100% della Superficie utile lorda (Sul) dell'intero edificio esistente, fino al raggiungimento di una superficie utile lorda complessiva (Sul) (esistente + ampliamento) di mq. 120; l'intervento di ampliamento e sopraelevazione, ammesso purché l'edificio venga dotato nel suo interno di acqua corrente e di un servizio igienico per ogni unità immobiliare, dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H = 8,50$ m. nel caso di sopraelevazione e uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 60;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: 6,00 m.; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 18, comma 7°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 60;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come previsto all'art. 60;

- h) modesti ampliamenti, inferiori ai 15 mq. di Sul e non cumulabili con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma, delle abitazioni esistenti limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, quando sia dimostrato che dette abitazioni sono sprovviste di servizi igienico-sanitari; tali interventi possono avvenire purché siano conformi ai seguenti indici e parametri:
- altezza massima della costruzione: H = quella dell'edificio preesistente;
 - distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come previsto all'art. 60;
 - distanza minima tra le costruzioni: D = come previsto dall'art. 873 del Codice Civile.
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = non inferiore alla distanza esistente;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: D_p = come previsto all'art. 60;
- i) (stralciato)
- l) ampliamento, una-tantum, di edifici per attività a carattere turistico ricettivo (alberghi, pensioni, ecc.) esistenti o di nuova previsione, che non comporti aumento della superficie utile lorda superiore al 50% di quella preesistente; tale intervento dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: H = quella preesistente;
 - distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come previsto all'art. 60;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: 6,00 m.; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 18, comma 7°;
 - distanza minima tra le costruzioni: D = come previsto all'art. 60;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: D_p = come indicato all'art. 60;
- m) ampliamento, una-tantum e non cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma, di edifici esistenti a destinazione residenziale; tale ampliamento, finalizzato alla modifica tipologica dell'edificio preesistente mediante l'inserimento di porticati, patii e verande, dovrà essere, a parere della commissione edilizia, integrato ed organico al corpo di fabbrica preesistente; l'ampliamento è limitato alle sole strutture che, dovendo essere computate come superficie coperta (S_c), non debbano essere computate come superficie utile lorda (Sul) e siano aperte su almeno due lati (ad esempio: porticati, pensiline, ecc.); gli ampliamenti, di superficie coperta non superiori al 50% della superficie coperta esistente, dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: H = quella esistente;
 - distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come previsto all'art. 60;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza, m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 18, comma 7°;
 - distanza minima tra le costruzioni: D = come previsto all'art. 60;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: D_p = come indicato all'art. 60;
- n) demolizioni e ricostruzioni: tale intervento è consentito su tutti gli edifici esistenti all'interno delle aree B1 che identificano un volume, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- indice di densità edilizia fondiaria: il valore inferiore tra l'indice preesistente aumentato del 20% e $I_f = 1,20$ mc/mq.;
 - rapporto massimo di copertura: il valore inferiore tra quello preesistente e $R_c = 45\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H = 8,50$ m.;
 - distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come indicato all'art. 60;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza, m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 18, comma 7°;
 - distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 60;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: D_p = come indicato all'art. 60;
- o) ampliamento e cambio di destinazione di edifici residenziali esistenti uni-bifamiliari limitato a quei corpi di fabbrica che siano già volumetricamente definiti alla data di adozione delle presenti norme (ad esempio porticati delimitati da pilastri), purché chiusi su almeno un lato; tale intervento è limitato ai primi due piani dell'edificio e non può essere applicato

congiuntamente ad altri interventi di cui al presente articolo che prevedano ampliamenti del fabbricato esistente;

- p) recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21;
- q) recupero dei rustici, diverso da quello previsto alla lettera g), condotto in conformità ai disposti della L.R. 29.04.2003 n. 9; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 4 dicembre 1977 e per tutti quelli che siano stati sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché esistenti prima del 04.12.1977 e nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003;
- r) costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di mq. 1,00 ogni 10 mc. di volume residenziale, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto o che ne è dotato in misura inferiore a tale limite; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 60 e 64;
- s) costruzione di pertinenze così come definite all'art. 66 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 66;
- t) locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente definito; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere la superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato.

Il P.R.G.I. del Comune di Fraconalto individua, all'interno delle aree a capacità insediativa esaurita, con apposita simbologia che si sovrappone a quella di zona, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua hanno la profondità indicata in cartografia e sono inedificabili pur essendo conteggiabili ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici.

Art. 25 – Aree residenziali di completamento (B2) e aree residenziali di nuovo impianto (C1).

Tale classificazione comprende:

- a) le aree B2 già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G.I.
Le previsioni del P.R.G.I. in tali aree si attuano, di norma, con semplice permesso di costruire, singolo o in comparto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi;
- b) le aree C1 pressoché inedificate e/o non urbanizzate, ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.I. e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono tutte quelle previste dall'art. 22 delle presenti norme.

Tali aree sono caratterizzate da diversi indici e parametri urbanistici ed edilizi:

Aree residenziali di completamento (B2).

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria : If = 0,80 mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura : Rc = 45%;
- altezza massima della costruzione : H = 8,50 m.;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 60;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = all'interno del centro abitato: secondo gli allineamenti esistenti; in assenza m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 18, comma 7°;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 60;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: Dp = come indicato all'art. 60.

Aree residenziali in fase di realizzazione (B3).

(stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);

Aree residenziali di completamento confermate (B4(1)).

(stralciate in quanto non presenti nel territorio del Comune di Fraconalto);

Aree residenziali di nuovo impianto (C1).

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria : $I_f = 0,80$ mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura : $R_c = 30\%$;
- altezza massima della costruzione : $H = 8,50$ m. **fatto salvo quanto detto per gli edifici da edificare in Loc. Tegli;**
- **altezza massima della costruzione da realizzare in Loc. Tegli: $H = 6,50$ m.;**
- distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come indicato all'art. 60;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = all'interno del centro abitato: secondo gli allineamenti esistenti; in assenza m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 18, comma 7°;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 60;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: D_p = come indicato all'art. 60;
- **per l'area sita in Loc. Tegli non è ammessa la tipologia di "case a schiera" e si prescrive per materiali, caratteristiche costruttive e tipologie architettoniche, la conformità a quelle degli altri edifici della località: ovvero aperture per finestre e porte (escluse portoni delle autorimesse) non superiore a m. 1,20, sistema di oscuramento a persiane alla genovese o ad anta piena, porte di ingresso in legno, sporgenze della copertura (gronde) non superiore a 0,70 m. con passafuori in legno e soprastante tavolato dello spessore minimo di cm. 2,50 adeguatamente trattato con mordente color noce, intonaco grezzo o con finitura alla genovese, davanzali, soglie, pedate e alzate per gradini in pietra grezza non lucida, manto di copertura di colore rosso, canali di gronda e pluviali a sezione semicircolare e circolare in rame, camini in muratura di mattoni conformi alle tipologie locali. Sono vietati i rivestimenti in pietra, escluso le zoccolature ammesse in lastra unica verticale.**

Per tutte le nuove costruzioni ricadenti nelle aree di tipo C1 per le quali il collegamento alle infrastrutture esistenti eccederà il semplice allacciamento, il permesso di costruire è subordinato ad un atto unilaterale o convenzione ai sensi dell'art. 49, comma 5°, della L.R. n. 56/77 e s.m.i. che disciplini modalità, requisiti, caratteristiche e tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione; la stipula di tale convenzione o atto di impegno unilaterale, a cui subordinare il permesso di costruire, è necessaria se al momento della richiesta del permesso di costruire non esistessero le opere di urbanizzazione primaria conformi a quelle indicate, per quantità e dimensioni, nelle tavole di piano e nelle N.T.A.; le opere, che devono essere esistenti o previste nella convenzione o nell'atto di impegno unilaterale, sono tutte quelle che collegano il lotto oggetto di permesso di costruire con le opere infrastrutturali esistenti.

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

Art. 26 – Aree residenziali a piano esecutivo convenzionato (C2).

Il P.R.G.I. individua alcune unità residenziali, contrassegnate in cartografia con apposita simbologia, in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di un piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata esteso all'intera unità urbanistica e predisposto ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'art. 22, con esclusione dei punti h), i), l) del 2° comma; gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia territoriale : $I_t = 0,70$ mc/mq.;
- indice di densità edilizia fondiaria : $I_f = 0,90$ mc/mq.;
- altezza massima della costruzione : $H = 8,50$ m.;

- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale se interne al centro abitato: D_s = da definirsi in sede di P.E.C.; se esterne al centro abitato: D_s = come indicato dal Nuovo Codice della Strada, vedi art. 18, comma 7°;
- rapporto massimo di copertura, distanza minima della costruzione dal confine D_c , distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale di strade di P.E.C., distanza minima tra le costruzioni D , distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri D_p : da definire in sede di piano esecutivo;
- aree per opere di urbanizzazione: da definire in sede di piano esecutivo, in ragione di 18 mq/abitante.

CAPO IV – AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E/O COMMERCIALI.

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", dagli "Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica" e dagli art.li 83÷84 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le Schede delle aree di nuovo impianto contenute nel fascicolo "Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica" redatte dal dott. geol. Luigi FOGLINO di Ricaldone.

Art. 27 – Aree vincolate alla realizzazione del Terzo Valico ed alle infrastrutture di servizio (D1).

Sono le aree che il progetto di realizzazione del "Terzo Valico – Linea ad Alta Velocità" – tratto Genova-Tortona – prevede di occupare mediante la realizzazione di infrastrutture temporanee o permanenti.

Le infrastrutture temporanee sono:

- a) il campo base Pian dei Grilli (C.B.P.2) dove saranno alloggiati gli operai;
- b) il cantiere di servizio della Castagnola (C.S.P.1);
- c) l'Area di cantiere del pozzo di ventilazione Castagnola (P.V.);

Le infrastrutture permanenti sono:

- a) il campo operativo di castagnola (C.O.P.2);
- b) le modifiche del tracciato della Strada Provinciale n. 163 della Castagnola (Votaggio-Borgofornari) (A.Sp163); la previsione di nuove fasce di rispetto alla nuova viabilità.

Nelle aree così individuate, poiché l'approvazione del progetto "Terzo Valico" da parte del CIPE ne fa scattare la salvaguardia, sono consentiti soltanto gli interventi previsti nel suddetto progetto "Terzo Valico" e rimangono congelate le destinazioni che fino ad oggi per esse prevedeva lo strumento urbanistico.

La previsione di nuovi tracciati viari comporta nuove fasce di rispetto che sono state puntualmente individuate nella cartografia di piano e che risultano inedificabili.

Inoltre la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 individua con apposita simbologia sia il tracciato relativo alla "Linea alta velocità – Galleria principale" sia il tracciato relativo alla "Linea alta velocità – Galleria di servizio".

Art. 28 – Aree di nuovo impianto destinate ad impianti per la trasformazione di prodotti agricoli e per l'artigianato di servizio (D2).

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area di nuovo impianto destinata ad impianti per la trasformazione di prodotti agricoli e per l'artigianato di servizio.

Art. 29 – Aree ed impianti produttivi industriali ed artigianali esistenti confermati (D3).

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area ed impianto produttivo industriale ed artigianale esistente confermata.

Art. 30 – Aree ed impianti produttivi industriali esistenti confermati (D3.1).

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area ed impianto produttivo industriale esistente confermato.

Art. 31 – Aree di nuovo impianto destinate alla commercializzazione e vendita di prodotti agricoli (D4).

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area di nuovo impianto destinata alla commercializzazione e vendita di prodotti agricoli.

Art. 32 – Aree di nuovo impianto destinate ad impianti industriali/artigianali (D5).

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area di nuovo impianto destinata ad impianti industriali/artigianali.

CAPO V – AREE ATTREZZATE (G)

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”, dagli “Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica” e dagli art.li 83÷84 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le Schede delle aree di nuovo impianto contenute nel fascicolo “Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica” redatte dal dott. geol. Luigi FOGLINO di Ricaldone.

Art. 33 – Aree e fabbricati destinati alla ricettività (G1).

La variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 relativa al solo territorio del Comune di Fraconalto individua un’area su cui ricade un edificio con destinazione ricettiva (ristorante-albergo). La destinazione ammessa è quella turistico-ricettiva (art. 16, lettera d)), commerciale nella forma di esercizi di vicinato, bar e sale gioco (art. 16, lettera c) e ricreativa (art. 16, lettera e)).

Gli interventi permessi sugli edifici esistenti all’interno dell’area sono la manutenzione ordinaria (art. 49) e straordinaria (art. 50), il restauro e risanamento conservativo (art.li 51, 52, 53) e la ristrutturazione edilizia (art.li 54 e 55); sono altresì permessi interventi di ampliamento, inferiori al 5% della Sul esistente, finalizzati esclusivamente alla realizzazione delle superfici necessarie al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, all’eliminazione delle barriere architettoniche e all’adeguamento degli impianti tecnologici (termici, elettrici, sicurezza, ecc.) nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- altezza massima della costruzione : H = quella preesistente;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all’art. 18, comma 7°;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all’art. 60;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come previsto all’art. 60;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: Dp = come indicato all’art. 60.

Le aree di pertinenza individuate nelle tavole di piano potranno essere sistemate con formazione di spazi per il parcheggio, per la sosta e per il gioco, per le attività ludiche e per percorsi veicolari e pedonali; è ammessa la costruzione di strutture per il gioco e lo sport (quali piscine, campi tennis, bocce, pallavolo, ecc.).

In coerenza con le problematiche geologiche rilevate, la porzione di area ricadente in Classe di pericolosità IIIa è da ritenersi ineditabile.

Art. 34 – Aree attrezzate esterne al Piano dell’area (G2).

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area attrezzata esterna al Piano dell’area.

Art. 35 – Aree destinate ad attrezzature ricettive di carattere temporaneo (G3).

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area destinata ad attrezzature ricettive di carattere temporaneo.

Art. 36 - Aree per la ricezione prolungata di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento (G4).

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area per la ricezione prolungata di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento.

Art. 37 – Aree agricole speciali (G5).

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area per aree agricole speciali.

Art. 38 – Aree a destinazione speciale (G6).

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area per aree a destinazione speciale.

Art. 39 – Aree a destinazione tecnico-scientifica (G7).

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area per aree a destinazione tecnico-scientifica.

Art. 40 – Percorsi segnalati ed aree limitrofe (G8), esterni alla delimitazione del piano dell'area "Capanne di Marcarolo".

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area per percorsi segnalati ed aree limitrofe, esterni alla delimitazione del piano dell'area "Capanne di Marcarolo".

Art. 41 – Aree attrezzate interne al "Piano dell'area Capanne di Marcarolo" (G9).

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area per aree attrezzate interne al "Piano dell'area Capanne di Marcarolo".

Art. 42 – Aree di interesse culturale (G10).

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area per aree di interesse culturale.

CAPO VI – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE – AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO.

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”, dagli “Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica” e dagli art.li 83÷84 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme le Schede delle aree di nuovo impianto contenute nel fascicolo “Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica” anch’esse redatte dal dott. geol. Luigi FOGLINO di Ricaldone.

Art. 43 – Aree destinate ad uso agricolo (E).

In queste aree il P.R.G.I. controlla gli interventi ai fini del potenziamento e dell’ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.

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

- a) manutenzione ordinaria (art. 49) e straordinaria (art. 50);
- b) restauro (art. 52) e risanamento conservativo (art. 53);
- c) ristrutturazione edilizia (art.li 54 e 55);
- d) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
- e) realizzazioni, solo sugli edifici residenziali esistenti, di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) cambiamento di destinazione d’uso ai fini residenziali di tutti gli edifici rurali nel rispetto della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 “Norme per il recupero funzionale dei rustici”; il cambiamento di destinazione d’uso è altresì ammesso, nel rispetto di tutte le altre norme della L.R. 9/2003 non relative al periodo temporale, per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 24 febbraio 1992 e per gli edifici rurali anteriori al 24.02.1992 che sono stati oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione edilizia successivamente a tale data; per le porzioni di edificio, su cui è permesso il cambiamento di destinazione d’uso, che hanno una superficie utile lorda (Sul) inferiore a 120 mq. è consentito un incremento di volume e superficie coperta purché detto incremento sia lo stretto necessario alla realizzazione della scala di accesso al primo piano; resta inteso che tutti gli edifici a destinazione rurale potranno essere cambiati di destinazione d’uso ai fini residenziali per la parte già adibita ad abitazione alla data di adozione delle presenti norme;
- g) cambiamento di destinazione d’uso ai fini residenziali agrituristici e turistico-ricettivi degli edifici rurali esistenti, nel rispetto del 10° comma dell’art. 25 della Legge Urbanistica Regionale; per tali interventi deve essere presentato un progetto generale che preveda la sistemazione di tutto il fabbricato o di tutti i fabbricati annessi alla originaria funzione agricola; gli edifici oggetto dell’intervento devono essere assoggettati a convenzione nella quale siano indicate le opere necessarie alla viabilità, allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi e all’approvvigionamento idrico; l’esistenza o la realizzazione di tali opere è condizione necessaria al rilascio dell’agibilità; per gli usi agrituristici valgono i disposti della L.R. n. 31/85 e s.m.i.;
- h) cambiamento di destinazione d’uso a fini artigianali di edifici esistenti, o loro porzioni, quando il richiedente risiede nell’edificio principale, a cui è annesso quello oggetto di cambiamento di destinazione d’uso, ed è titolare di una attività artigianale regolarmente iscritta alla Camera di Commercio; per tali interventi deve essere presentato un progetto esteso a tutto il complesso edilizio di cui fa parte il fabbricato in oggetto; il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione nella quale siano indicate le opere necessarie alla viabilità, allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, all’approvvigionamento idrico e sia contenuto l’impegno che preveda che la titolarità dell’azienda artigianale sia la stessa di chi è residente nell’edificio principale e che il venir meno di tale requisito comporti la decadenza della destinazione artigianale autorizzata; il

rilascio dell'agibilità è subordinato all'esistenza delle opere e delle condizioni previste dalla convenzione di cui sopra;

- i) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici residenziali esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento della superficie utile lorda superiore al 20% di quella esistente, fermo restando che sono sempre consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile netta (Sun); tale intervento non dovrà comportare aumento delle unità immobiliari e dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H = 7,50$ m.
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 60;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come indicato all'art. 18, comma 8°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 60;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come previsto all'art. 60;
- l'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione diversa dalla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume come previsto dalle norme vigenti, ma non dovrà essere computato nel calcolo dei 25 mq. di superficie utile netta ammessa in ampliamento;
- l) (stralciato)
- m) ampliamento, una-tantum e non cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma, di edifici esistenti a destinazione residenziale; tale ampliamento, finalizzato alla modifica tipologica dell'edificio preesistente, dovrà essere, a parere della Commissione Edilizia, integrato ed organico al corpo di fabbrica preesistente; l'ampliamento è limitato alle sole strutture aperte su almeno due lati, che, dovendo essere computate come superficie coperta (S_c), non debbano essere computate come superficie utile lorda (S_{ul}) e siano aperte su almeno due lati (ad esempio: porticati, patii, pensiline, ecc.); gli ampliamenti di superficie coperta, non superiori al 50% della superficie coperta esistente, dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H =$ quella esistente;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 60;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come indicato all'art. 18, comma 8°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 60;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come previsto all'art. 60;
- n) recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21;
- o) ampliamento e cambio di destinazione di edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti limitato a quelle porzioni di fabbricato che siano già volumetricamente definite alla data di adozione delle presenti norme (ad esempio porticati delimitati da pilastri), purché chiusi su almeno un lato ed organici all'edificio residenziale esistente; tale intervento è limitato ai primi due piani dell'edificio e non può essere applicato congiuntamente ad altri interventi del presente articolo che prevedono ampliamenti del fabbricato esistente;
- p) costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di mq. 1,00 ogni 10 mc. di volume residenziale qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto o che ne è dotato in misura inferiore a tale limite; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 60 e 64;
- q) costruzione di pertinenze così come definite all'art. 66 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 66;
- r) locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente chiuso su tutti i lati; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere la superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato;
- s) piccole costruzioni al servizio dell'agricoltura ad un solo piano fuori terra nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,01$ mq/mq. fino ad un massimo di S_{ul} di 15,00 mq.;
 - altezza massima della costruzione: $H = 2,80$ m.;

- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = come indicato all'art. 18, comma 8°;
- distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come indicato all'art. 60;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 60;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: D_p = come indicato all'art. 60;

la tipologia di dette costruzioni dovrà prevedere tetto a due falde, il manto di copertura dovrà essere in tegole curve; le bucatore (finestre) dovranno essere di piccole dimensioni e di numero limitato; il P.R.G.I. prescrive che tali costruzioni non possano essere allacciate ai servizi pubblici e che nel loro interno non possano essere ricavati servizi igienici; il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione dell'atto di asservimento e dell'atto di impegno unilaterale al mantenimento della destinazione d'uso previsto dall'art. 25 commi 7° e 8° della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nelle aree a bosco di alto fusto e di rimboscimento, sono vietate nuove costruzioni nonché opere di urbanizzazione. La Tav. 6 – Carta dell'uso del suolo – Fraconalto –, facente parte della variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 e le Tavv. 2.4 e 2.4.1 individuano le aree in cui, ai sensi dell'art. 30, comma 5, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., sono vietate le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione.

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 le eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G.I.. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli art.li 10 e 19 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 08.06.2001 n. 327 modificato ed integrato dal D.P.R. 27.12.2002 n. 302 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni all'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

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

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

Sono imprenditori agricoli singoli o associati i soggetti definiti all'art. 1 del D.Lgs. 18.05.2001 n. 228 che testualmente recita: "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art. 2 della Legge 23.08.1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.

Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos, ecc.).

Per i soggetti di cui al precedente 5° comma, lettere a), b), c), è permesso, nel rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi del presente articolo, il cambio di destinazione qualora sia garantita la loro destinazione ad uso agrituristico come previsto dall'art. 35 della L.R. n. 63 del 12.10.1978 e dal Titolo IV della L.R. 31/85 e s.m.i.; quantitativamente dovranno essere rispettate le leggi di settore.

Ai soggetti di cui al comma 5 del presente articolo che svolgono una attività di carattere sportivo legata all'allevamento equino, in cui sia prevista la realizzazione di un centro ippico, è consentita la realizzazione di una club house avente superficie utile lorda (Sul) non superiore a 120 mq. fermo restando che detta costruzione dovrà essere sottoposta alla verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto per le attrezzature al servizio dell'agricoltura e di tutti gli altri indici

e parametri propri delle "aree agricole coltivate (E1)".

Sono ammesse nuove costruzioni per le infrastrutture al servizio dell'agricoltura e dell'allevamento degli animali in genere, quali stalle, silos, serre, ecc., e per l'allevamento degli animali in genere, anche quando il permesso di costruire non è richiesto dai soggetti di cui al comma 5 del presente articolo, purché il richiedente sia titolare di azienda agricola.

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al 2° comma lettera s) e al 5°, 8°, 9° e 10° comma è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare.

In tutte le aree agricole, fatto salvo il 3° comma del presente articolo, è ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi.

Resta inteso che le serre fisse non dovranno rispettare né rapporto di copertura né indice di utilizzazione fondiaria mentre dovranno rispettare tutti gli altri parametri e indici propri dell'area in cui ricadono.

Ai fini della definizione del volume edificabile, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione sia almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata.

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

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

Gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazioni devono essere riferiti all'intera azienda agricola e non devono, nel complesso, superare un volume di 1.500 mc..

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

- le costruzioni adibite all'allevamento intensivo/industriale di polli, conigli, suini e avicoli e cunicoli in genere e le stalle di oltre 40 capi tra polli e conigli, dovranno essere insediate ad almeno 150 m., in linea d'aria, dalle aree residenziali previste dal P.R.G.I. e a m. 50 dai confini di proprietà e dall'asse delle strade provinciali e comunali;
- le stalle devono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi, se di proprietà, m. 10, se di altri, m. 30; per le stalle e gli allevamenti di tipo intensivo-industriale sono richiamati i disposti di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, artt. 216 e 217 e il D.M. 2 marzo 1987, pertanto la distanza degli abitati da tali insediamenti non potrà comunque essere inferiore a m. 100;
- le concimaie, pozzi neri e depositi di rifiuto devono distare non meno di 20 m. dalle abitazioni di proprietà e non meno di 70 m. dalle abitazioni di altri e dai serbatoi di acqua potabile, fatte comunque salve le disposizioni vigenti in materia di igiene e di polizia urbana rurale.

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

Il P.R.G.I. individua, in relazione ai caratteri del territorio agricolo, tre aree territoriali omogenee:

Aree agricole coltivate (E1).

In queste aree si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria:
 - per le abitazioni (ammesse solo per i soggetti di cui al 5° comma del presente articolo):
 - terreni a colture protette in serre fisse:
If = 0,06 mc/mq;
 - terreni a colture orticole o floricole:
If = 0,05 mc/mq;
 - terreni a colture legnose specializzate:
If = 0,03 mc/mq;
 - terreni a seminativo e prato permanente:

- If = 0,02 mc/mq;
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:
If = 0,01 mc/mq;
- terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali:
If = 0,001 mc/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria per le attrezzature al servizio dell'agricoltura:
Uf = 0,15 mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura per gli edifici rurali, le abitazioni e le attrezzature al servizio dell'azienda agricola: Rc = 10%;
- altezza massima della costruzione: per la residenza H = m. 7,50;
- altezza massima della costruzione: per attrezzature agricole (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli) H = m. 6,00;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 60, salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 18, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 60;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: Dp = come indicato all'art. 60.

Sono ammesse nuove costruzioni per le infrastrutture al servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, ecc., e per l'allevamento ed il ricovero degli animale in genere, anche quando il permesso di costruire non è richiesto dai soggetti di cui al 5° comma del presente articolo, purché il richiedente sia titolare di azienda agricola; in questo caso si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: Uf = 0,12 mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura: Rc = 10%;
- altezza massima della costruzione (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): H = m. 6,00;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 60, salvo diverse prescrizioni al presente articolo
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 18, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 60;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: Dp = come indicato all'art. 60.

Aree agricole a colture legnose (E2).

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

In queste aree si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria:
 - per le abitazioni (ammesse solo per i soggetti di cui al 5° comma del presente articolo e per abitazioni non superiori ai 500 mc. per ogni azienda):
 - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:
If = 0,01 mc/mq;
 - terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali:
If = 0,001 mc/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria per i fabbricati rurali e le attrezzature al servizio dell'agricoltura e per l'allevamento ed il ricovero degli animali in genere (ammessi anche per i soggetti diversi da quelli previsti al 5° comma del presente articolo, purché il richiedente il permesso di costruire sia titolare di azienda agricola):
Uf = 0,10 mq/mq. dell'area costituente l'intera azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura per gli edifici rurali, le abitazioni e le attrezzature al servizio dell'agricoltura:
Rc = 8% dell'area costituente l'intera superficie dell'azienda agricola;
- altezza massima della costruzione: per la residenza H = m. 6,80;
- altezza massima della costruzione: per attrezzature agricole (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli) H = m. 5,30;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 60;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 18, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 60;

- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: D_p = come indicato all'art. 60.

Sono ammesse nuove costruzioni per le infrastrutture al servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, ecc., e per l'allevamento ed il ricovero degli animale in genere, anche quando il permesso di costruire non è richiesto dai soggetti di cui al 5° comma del presente articolo, purché il richiedente sia titolare di azienda agricola; in questo caso si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,07$ mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 5\%$ dell'area costituente l'intera superficie dell'azienda agricola;
- altezza massima della costruzione (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): $H = m. 5,00$;
- distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come indicato all'art. 60, salvo diverse prescrizioni al presente articolo
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = come indicato all'art. 18, comma 8°;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 60;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: D_p = come indicato all'art. 60.

La variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 individua con apposita simbologia, che si sovrappone a quella delle "Aree agricole a colture legnose (E2)" le "Aree a bosco che assolvono una funzione di salubrità ambientale e di difesa dei terreni (E2.1)", talora di alto fusto e di rimboschimento. In queste aree sono vietate nuove costruzioni e opere di urbanizzazione fatta eccezione per quelle di cui al comma 2, lettera s) del presente articolo.

Aree agricole a verde privato (E3).

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

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

Su tali aree è consentita, nel rispetto delle alberature esistenti, la costruzione di autorimesse e pertinenze (quali piscine, campi gioco, forni e legnaie, e pertinenze in genere così come definite dal Codice Civile) purché queste siano realizzate nel rispetto della destinazione a verde esistente nonché delle alberature di alto fusto esistenti, siano adeguatamente inserite nel contesto ambientale circostante e siano conformi ai disposti degli art.li 60 e 66 delle presenti norme.

Aree agricole di pregio paesaggistico (E4).

STRALCIATE perché inserite come aree vincolate all'art. 77.

Aree agricole interne alla delimitazione del Piano dell'Area "CAPANNE DI MARCAROLO" (E5).

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area agricola interna alla delimitazione del Piano dell'Area "Capanne di Marcarolo".

Aree di annucleamento rurale (E6).

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area di annucleamento rurale.

Aree a pineta (E7).

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area a pineta.

Aree agricole inedificabili (E8).

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area agricola in edificabile.

Art. 44 – Aree di rispetto (H).

Il P.R.G.I. individua le varie aree di rispetto.

a) Fasce e aree di rispetto cimiteriale.

Le aree di rispetto cimiteriale sono racchiuse all'interno di una delimitazione (fascia di rispetto) che si estende, per i tre cimiteri (Concentrico, Molini e Tegli) esistenti sul territorio comunale, per una profondità di 50 m., così come risulta dalle tavole di P.R.G.I.. La profondità della fascia di rispetto è stata ridotta al minimo di legge tenendo presente al situazione orografica del territorio.

Nelle aree di rispetto è vietata l'edificazione, se non per ampliamento del Cimitero in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del Regio Decreto n. 1880 del 21.12.1942 e s.m.i. si ricorda che poiché la fascia di rispetto cimiteriale è stata ridotta alla profondità minima di m. 50 non è consentito nessun ampliamento cimiteriale.

E' ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità e della realizzazione di parcheggi e parcheggi pubblici anche attrezzati; è ammessa altresì la manutenzione ordinaria (art. 49), straordinaria (art. 50), il restauro (art. 52) e il risanamento conservativo (art. 53) e la ristrutturazione edilizia (art. 54), senza incrementi di volume e senza cambi di destinazione degli edifici e strutture esistenti. Nelle fasce di rispetto è consentita inoltre la costruzione di chioschi per la vendita di fiori, purché di tipo murario e con caratteristiche formali consone al decoro della zona cimiteriale, e la realizzazione di aree piantumate destinate a verde o alle colture arboree anche industriali.

Eventuali ampliamenti cimiteriali interni alla fascia di rispetto sono possibili solo previo aumento della suddetta fascia autorizzata della competente autorità sanitaria ai sensi di Legge.

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

b) Fasce e aree di rispetto degli impianti di depurazione e di trattamento acque reflue, opere di presa degli acquedotti.

Nelle aree di rispetto agli impianti di depurazione e di trattamento acque reflue ed alle opere di presa degli acquedotti vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno; le aree sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto. La profondità delle fasce di rispetto dagli impianti di depurazione e di trattamento acque reflue e dalle opere di presa degli acquedotti è quella stabilita dalle Leggi di settore.

b1) Fasce e aree di rispetto degli impianti di depurazione e di trattamento acque reflue: gli impianti di depurazione, ivi comprese le fosse IMHOFF di pubblico utilizzo, e di trattamento acque reflue devono essere dotate di una fascia di rispetto assoluta con vincolo di inedificabilità avente profondità di 100 m. ai sensi dell'allegato 4 alle disposizioni del Min. L.L.P.P. 04.02.1977 – criteri, metodologie e norme tecniche generali. Le tavole di piano individuano gli impianti di cui sopra e le relative fasce di rispetto. Si richiama il D.Lgs. 03.04.2006 n° 152 e s.m.i. e il Regolamento Regionale 20.02.2006 n° 1/R: Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne.

b2) Fasce e aree di rispetto delle opere di presa degli acquedotti: le opere di presa degli acquedotti destinati al consumo umano devono essere tutelate attraverso aree di salvaguardia regolamentate dal Regolamento Regionale "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge Regionale 29 dicembre 2000 n° 61)" e dal D.Lgs. 03.04.2006 n° 152 e s.m.i. che prevedono una zona di tutela assoluta e una zona di rispetto. Ai sensi degli articoli 9 e seguenti del succitato Regolamento Regionale pubblicato sul "Supplemento ordinario n° 1 al B.U. n° 50" del 14.12.2006 le suddette aree devono essere adeguate alle disposizioni degli art.li 3 e seguenti stabilendone la profondità.

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

Nelle more dell'adeguamento previsto dalla legge o fino all'ottenimento della richiesta di riduzione della fascia di rispetto ristretta la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 individua una zona di tutela assoluta e una zona di rispetto.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee

e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, e deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o di presa e ad infrastrutture di servizio.

La variante, ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 03.04.2006 n° 152, individua con apposita simbologia la zona di rispetto circostante la zona di tutela assoluta: la sua profondità è stabilita in 200 m.. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

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

Sul territorio del Comune di Fraconalto non sono presenti opere di presa di acquedotti pubblici.

c) Fasce e aree di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi.

La variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 individua le aree demaniali dei corsi d'acqua (Torrente Lemme, Rio Carbonasca, Rio Traversa e Rio Busalletta) definite acque pubbliche.

Nelle fasce di rispetto del Torrente Lemme e dei rii sopra elencati (profondità m. 15,00) individuate nelle tavole in scala 1:5.000, 1:2.000 ed in quelle di tutti gli altri rii e corsi d'acqua di proprietà pubblica e privata nonché fossi ed impluvi (profondità m. 10), anche dove non individuate in cartografia, possono essere eseguite unicamente opere di sistemazione idraulica, di protezione, di arginatura e difesa del suolo, piantumazioni, parcheggi pubblici, parchi ed attrezzature sportive e collegate ai corsi d'acqua, previo parere dei competenti organi preposti.

Prevalgono comunque sulle prescrizioni di cui sopra quelle riportate all'art. 85.5, 85.5.1, 85.5.2, 85.5.3, 85.5.4, 85.5.5, 85.5.6 delle presenti norme.

Le tavole di P.R.G.I. individuano inoltre il lago formatosi sul Rio Busalletta a seguito dello sbarramento realizzato in Regione Liguria e ne prevede la fascia di rispetto.

Per quanto riguarda le fasce di rispetto degli altri laghi eventualmente presenti la variante anno 2008 prescrive che esse siano necessarie per tutti quegli invasi che hanno capacità superiore a 10.000 mc.. La profondità di dette fasce è di 200 m. e in esse si applicano le stesse limitazioni previste per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui sopra.

d) Fasce e aree di rispetto degli elettrodotti.

La variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 individua nelle tavole grafiche in scala 1:2.000 e 1:5.000 gli elettrodotti esistenti.

Nel rispetto del D.P.C.M. 08.07.2003 e fatti salvi il Decreto Interministeriale 21.03.1988 n. 449 e il D.M. LL.PP. del 16.01.1991, nei confronti di elettrodotti sono stabilite le fasce di rispetto minime fissate dal Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del mare in data 29.05.2008 pubblicata sulla G.U. – Supplemento ordinario n. 160 del 05.07.2008.

In tali fasce di norma non sono consentiti interventi di nuova edificazione, se non in relazione all'azzonamento delle linee, né la coltivazione arborea; la nuova edificazione o gli interventi su edifici esistenti, se consentiti dai parametri di zona, sono possibili previo il rilascio di nullaosta da parte dell'Ente competente ed in conformità con quanto previsto dal P.R.G.I. per l'area omogenea attraversata.

- e) Fasce e aree di rispetto di oleodotti, gasdotti e metanodotti e ossigenodotti.
Sono stati individuati nelle tavole grafiche i tracciati delle condotte di oleodotti, gasdotti, metanodotti e ossigenodotti differenziandoli tra loro. Nei loro confronti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dall'asse della condotta misurata in orizzontale sul terreno:
- a seconda delle servitù previste dalla concessione;
 - in conformità a quanto previsto dalla Circolare del Ministero dell'Interno n. 74 del 20.09.1956 e s.m.i..
- f) Aree per impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni.
Per quanto riguarda l'installazione di impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni ed impianti tecnologici affini, la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 ammette la loro installazione in conformità alle disposizioni del "Regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici". La variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 rimanda alle tavole allegate al succitato "Regolamento" per l'individuazione topografica delle varie zone, ovvero "aree sensibili, zone di installazione condizionata, zone di attrazione e zone neutre". Le antenne, ove consentite, dovranno essere posizionate su supporti a palo (sono vietati i tralicci) che non abbiano altezza superiore a 16 m., dovranno essere verniciate con colori mimetici e predisposte per accogliere il posizionamento di più antenne. L'installazione dovrà avvenire previa stipula di una convenzione che permetta l'utilizzo del supporto per il posizionamento di antenne anche a gestori diversi dal primo richiedente e che preveda forme e modi dello smantellamento dei manufatti al momento in cui non verranno più utilizzati. Gli altri manufatti costituenti l'impianto non potranno avere altezza superiore a m. 3,00 e dovranno rispettare, così come i supporti per le antenne, le distanze dai confini e dai cigli o confini stradali previsti per le nuove costruzioni, con caratteristiche e tinteggiature tali da inserirsi adeguatamente nel contesto in cui andranno a collocarsi.

Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto di cui ai punti a), b), c), d) ed e) sono consentiti i seguenti livelli di intervento:

- manutenzione ordinaria (art. 49);
- manutenzione straordinaria (art. 50);
- restauro (art.li 51 e 52);
- risanamento conservativo (art. 53);
- ristrutturazione edilizia (art. 54).

In tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservate le alberature di alto fusto esistenti; per il loro abbattimento è necessaria, fino all'approvazione di specifici piani di assestamento forestale, la preventiva autorizzazione rilasciata dal Responsabile del servizio comunale o regionale, in conformità ai disposti degli art.li 12-13-14-15-20 della L.R. n. 57/79 e dell'ultimo comma dell'art. 56 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Art. 45 – Aree per attività estrattive e per discariche e reinterri (l).

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area per attività estrattive e per discariche e reinterri.

TITOLO IV – TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I – TIPI DI INTERVENTO

Art. 46 – Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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

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

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

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

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

Art. 47 – Norme particolari per le aree e gli edifici di interesse storico/ambientale.

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

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

Il P.R.G.I., in armonia con le vigenti norme di legge, favorisce l'utilizzo dei piani interrati e piani terra degli edifici con autorimesse raccomandando di salvaguardare l'immagine del centro storico inserendo le aperture di nuova formazione nelle parti non affacciate sulla via pubblica nel rispetto degli elementi tipologici dell'edificio; la realizzazione delle autorimesse è vietata qualora comprometta elementi decorativi.

Si specifica che i portoni di accesso alle autorimesse dovranno essere realizzati in legno verniciato, ad apertura tradizionale a battente; ove oggettivamente non realizzabile, sarà concessa l'installazione di portoni basculanti che dovranno garantire la stessa immagine e le stesse finiture.

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

E' fatto comunque espresso divieto di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- sostituire le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate;
- demolire elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole votive ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

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

I tetti dovranno avere:

- struttura: in legno con pendenza tradizionale;
- manto di copertura: in coppi, tegole marsigliesi o tegole curve in cemento del tipo antichizzato;
- cornicioni: mantenimento degli esistenti o rifacimento degli stessi o realizzazione ex novo in intonaco tirato a sagoma;
- gronde: rifacimento delle gronde in legno tinto, non naturale; è vietato l'impiego di perlinati e di legno verniciato lucido;
- comignoli: saranno di tipo tradizionale in murature intonacate a frattazzo o mattoni a vista, a ventaglio o a torretta;
- lucernai: a filo della falda se di ridotte dimensioni (mq. 1) oppure, preferibilmente, abbaini di tipo, foggia, dimensioni, numero e proporzioni tradizionali, in muratura con tettuccio a due falde e copertura uguale a quella del tetto principale.

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

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

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

Gli intonaci saranno del tipo in arenino fine alla genovese.

I serramenti saranno in legno con sistema di oscuramento a persiane del tipo genovese o ad anta piena con verniciatura a smalto non lucido e/o mordenzati, protetti con vernici trasparenti non lucide.

Le tinteggiature dovranno essere, preferibilmente, a calce; i colori delle tinte in grigio perla, terra di siena spento, giallo rosa spento, rosso genovese e nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dall'eventuale Piano del Colore; comunque, prima di procedere alla tinteggiatura, dovranno essere sottoposte all'Amministrazione Comunale le campionature delle tinte da usarsi.

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

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

Art. 48 – Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal P.R.G.I. sono i seguenti:

- 1 - manutenzione ordinaria;
- 2 - manutenzione straordinaria;
- 3 - restauro e risanamento conservativo;
- 4 - restauro con vincolo specifico di P.R.G.I.;
- 5 - risanamento conservativo;
- 6 - ristrutturazione edilizia;
- 7 - ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale;
- 8 - intervento di ristrutturazione con vincolo specifico di P.R.G.I. (stralciato in quanto intervento non individuato topograficamente sulle tavole del P.R.G.I. del Comune di Fraconalto).

Il P.R.G.I. classifica nella tavola di progetto in scala 1:1.000 gli edifici interni all'area di interesse storico/ambientale in base al tipo di intervento su di essi ammesso.

Art. 49 – Manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano: "le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza

gli impianti tecnologici esistenti" (art. 3, comma 1°, lettera a) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301).

Essi consistono di norme nelle operazioni di :

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

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

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

Le opere in questione, inoltre, non debbono:

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

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

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

- 6) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- 7) passerelle di sostegno in metallo o conglomerato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- 8) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 9) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- 10) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
- 11) attrezzature semifisse per carico e scarico di autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno manichette);
- 12) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazza ecc.;
- 13) tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
- 14) canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

Quando l'intervento in oggetto è relativo ad opere di finitura esterna dovrà comunque essere data comunicazione al Responsabile del Servizio dei lavori che si intendono eseguire, precisando il tipo di materiali, di opera e di tinta.

Art. 50 – Manutenzione straordinaria.

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

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

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
- B) Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.
- C) Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
- D) Realizzazione od eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari; sono ammesse modificazioni distributive strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti od insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
- E) Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale ed agricola) e commerciale, sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti tecnologici ed alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.
- F) Riparazione e sostituzione delle finiture interne delle parti comuni.
- G) Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- H) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

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

Art. 51 – Restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli “rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio” (art. 3, comma 1°, lettera c) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301).

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

Si distinguono due tipi di intervento e precisamente:

- Restauro con vincolo specifico di P.R.G.I.;
- Risanamento conservativo.

Art. 52 – Restauro con vincolo specifico di P.R.G.I..

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

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

Per tutti gli edifici su cui è previsto l'intervento del presente articolo sono ammesse le destinazioni previste all'art. 22, comma 1° e comma 2°, lettera a), b), c), d), e), f); inoltre è ammesso, per i locali esistenti diversi dalla residenza ma inglobati come parte integrante nella struttura principale dell'edificio, il cambio di destinazione d'uso di detti locali a fini residenziali nel rispetto del D.M. del 5/7/75, modificato con D.M. 09.06.1999 e della Delibera della Giunta Regionale n. 20-10187 del 01.08.2003; le altezze interne dei locali, previo parere favorevole vincolante dell'A.S.L., dovranno rimanere quelle preesistenti.

Qualora con questo tipo di intervento si rendesse necessario aprire nuove aperture, compatibili con l'organismo edilizio e con l'obiettivo del restauro rigoroso, la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri deve essere di almeno m. 10,00.

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.
- B) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.
Ricostruzioni di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.
Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).
Non sono ammesse alterazioni planimetriche, volumetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

- C) Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.
 - D) Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi.
Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
 - E) Restauro e ripristino di tutte le finiture interne.
Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari ad essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.
Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.
 - F) Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B) e D).
 - G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.
- L'intervento di restauro dovrà essere esteso all'area libera di pertinenza dell'edificio.

Art. 53 – Risanamento conservativo.

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

Gli interventi di risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

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

Sono ammesse le seguenti opere:

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

- C) Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
 - D) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
 - E) Ripristino di tutte le finiture interne. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.
 - F) Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B) e D).
 - G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile netta destinata all'attività produttiva o commerciale.
 - H) Il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.
- La sostituzione di volte e di solai in legno interni agli edifici, anche con elementi strutturali differenti, è ammessa solo nei casi di necessità per la tutela della incolumità accertata nei modi previsti dal Regolamento Edilizio.

Art. 54 – Ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono "rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica" (art. 3, comma 1°, lettera d) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301).

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

Per i locali da destinare all'uso residenziale devono essere rispettati i disposti del D.M. del 05.07.1975, modificato con D.M. 09.06.1999, e della Delibera della Giunta Regionale n. 20-10187 del 01.08.2003.

Nel caso si rendesse necessario aprire nuove aperture, la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri deve essere di almeno m. 10,00.

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

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

Le opere ammesse sono:

- A) Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione o valorizzazione di elementi di pregio.

- B) Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.
Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale, purché l'altezza complessiva del fabbricato non venga aumentata più di 80 cm..
E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.
Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.
E' consentita la realizzazione di soppalchi e/o il riuso dei sottotetti (anche in analogia a quanto previsto dalla L.R. 21/98) a fini residenziali fino alla concorrenza massima della superficie coperta.
E' ammesso l'inserimento di abbaini.
- C) Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
- D) Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
- E) Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- F) Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.
- H) Installazione di serramenti e vetrate atti a chiudere verande, balconate e logge, quando queste non siano aperte da più di due lati.

Art. 55 – Ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale.

Il P.R.G.I. prescrive questo tipo di intervento per quegli edifici dei quali si vuole mantenere l'impianto originario.

Sono permesse variazioni di destinazione d'uso di locali esistenti purché conglobati, come parte integrante, nella struttura principale dell'edificio. Per i locali da destinare all'uso residenziale devono essere rispettati i disposti del D.M. del 05.07.1975, modificato con D.M. 09.06.1999, e della Delibera della Giunta Regionale n. 20-10187 del 01.08.2003. Nel caso si rendesse necessario aprire nuove aperture la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri deve essere di almeno m. 10,00.

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- B) Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
Non sono ammesse: la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora ciò comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni e la realizzazione di nuovi orizzontamenti purché compatibile con l'organismo edilizio preesistente.
- C) Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
- D) Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
- E) Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- F) Rifacimento e nuova formazione di finiture interne con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- G) Realizzazione di integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, anche con aumento di superficie coperta o di volume, purché inseriti funzionalmente nel corpo di fabbrica dell'edificio.
- H) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno, non devono comunque comportare aumento della superficie utile netta o lorda.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

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

Art. 56 – Intervento di ristrutturazione con vincolo specifico di P.R.G.I..

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessun intervento di ristrutturazione con vincolo specifico.

Art. 57 – Interventi di ristrutturazione urbanistica.

Sono gli interventi "rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" (art. 3, comma 1°, lettera f) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. 27.12.2001 n. 301 e art. 7, comma 1°, lettera b) delle presenti norme).

Art. 58 – Interventi di completamento.

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

Art. 59 – Interventi di nuovo impianto.

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

Art. 60 – Interventi edilizi di nuova costruzione.

Gli interventi di nuova costruzione possono essere o interventi su aree inedificate o sostituzioni di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione. Sono interventi di nuova costruzione quelli definiti all'art. 7, comma 1°, lettera a) delle presenti norme.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G.I. e a quelle stabilite dalle presenti norme, le seguenti prescrizioni:

a) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (Dp) di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m. 10,00, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti non finestrate.

La distanza minima tra le costruzioni (D) dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 5,00. Tale distanza D potrà essere ridotta a zero limitatamente al tratto prospiciente una costruzione esistente realizzata sul confine.

Nelle aree di interesse storico (aree di tipo A) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

La distanza delle costruzioni dai confini (Dc) del lotto dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di m. 5,00; tale minimo può essere ridotto fino a m. 0,00 quando sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari ed ogni altro soggetto munito di titolo sul fondo vicino,

dichiarino di consentire alla riduzione o all'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime tra fabbricati o quando preesiste parete a confine o quando l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera.

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

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

Per le autorimesse al servizio di fabbricati residenziali e non inseriti nel corpo di fabbrica dell'edificio principale la distanza della costruzione dal confine può essere ridotta a m. 0,00 nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile e nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (Dp) di cui al comma 1 del presente punto a).

Sono ammesse distanze della costruzione dai confini (Dc) inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche, oppure nel caso sia intercorso un accordo tra i proprietari dei terreni confinanti risultante da atto pubblico trascritto nei registri immobiliari.

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

- b) Negli edifici in linea e a schiera i fronti non dovranno avere lunghezza superiore a m. 30,00; negli isolati ove il P.R.G.I. non reperisce aree a parcheggio al servizio delle residenze, le strade di accesso ai singoli edifici, se poste in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolare, dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza di almeno m. 15 di diametro.
- c) Una particolare attenzione dovrà essere posta nel rilasciare i permessi di costruire relativi alla costruzione di fabbricati residenziali realizzati con prefabbricati in legno; essi non saranno ammessi se la loro tipologia risultasse non conforme a quelle normalmente esistenti sul territorio. Sono vietati i tetti aventi falde inclinate con pendenza superiore al 45%.

Art. 61 – Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto.

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro (art. 52), risanamento conservativo (art. 53) e ristrutturazione edilizia (art. 54), oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 49) e straordinaria (art. 50).

Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità ed in quelle definite "aree di rispetto (H)", di cui al precedente art. 44, sono ammessi gli interventi di cui al 2° comma dell'art. 43 – lettere (a), b) e quelli di cui alle lettere c), d), e), f), g), h), i), m), n), o), p), q), r) purché sia garantito il rispetto del combinato disposto di cui agli articoli 27 e 29 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione d'uso ad ai tipi di intervento.

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

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

Nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Art. 62 – Ampliamento di edifici esistenti.

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

- a) la distanza minima dai confini dei nuovi filii di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni;
- b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra le costruzioni e tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri non potrà essere inferiore a quella indicata all'art. 60 comma 2, lettera a) delle presenti norme.

Art. 63 – Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni d'uso di zona.

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessun edificio esistente con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona.

Art. 64 – Autorimesse.

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

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

- a) nelle aree di interesse storico-ambientale con l'esclusione di quelle di pertinenza dei fabbricati sottoposti ad "interventi di restauro con vincolo specifico di P.R.G.I.", purché esse siano ricavabili sfruttando la pendenza naturale del terreno preesistente e risultino completamente interrata, intendendosi come tali i manufatti da costruirsi che non fuoriescano dalla linea del terreno preesistente per più di un terzo del loro volume totale; l'accesso alle autorimesse sarà ricavabile solo a valle, con modeste alterazioni delle quote del terreno preesistente; inoltre il solaio di copertura dovrà essere interamente sistemato a verde mediante formazione di letto di humus naturale non inferiore a cm. 30 di spessore oppure lastricato ad una quota non superiore a cm. 40 dal piano di campagna preesistente a monte e dovrà essere direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali, dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale; tali costruzioni sono ammesse in misura non superiore a mq. 20 di superficie utile netta (Sun) per ogni unità alloggio dell'edificio principale; le distanze dai confini dovranno essere quelle indicate all'art. 60, le distanze dai cigli stradali dovranno essere non inferiori a m. 1,00 e l'altezza massima m. 3,00;
- b) nelle aree a capacità insediativa esaurita e/o agricole di pertinenza di edifici a destinazione prevalentemente residenziale in ragione di un mq. ogni dieci mc. di costruzione a destinazione residenziale, quando sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto o ha una dotazione inferiore a tale limite, e dovranno essere ad esclusivo servizio delle unità immobiliari esistenti; le autorimesse potranno essere:
 - b1) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a m. 3,00;
 - b2) interrate totalmente o parzialmente; in questo caso l'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm. 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale e non inferiore a cm. 30 di spessore, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

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

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

previsto per ciascuna delle aree in cui ricadono; nel caso siano ad uso esclusivo dei residenti o pertinenziali dovranno rispettare il solo rapporto di copertura previsto per ciascuna area in cui ricadono.

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

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio, se protetti da cancello ad apertura manuale, dovranno essere arretrati di almeno m. 5,00 dai cigli stradali, ed essere preceduti da un tratto in piano o in lieve pendenza (< 2%) di pari lunghezza; diversamente, se protetti da cancelli ad apertura automatica, gli accessi potranno essere allineati ai muretti di recinzione; si fanno comunque salvi i disposti del Regolamento Edilizio.

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

Non sono soggette all'atto di vincolo alle singole unità immobiliari le autorimesse di superficie utile netta inferiori a mq. 20 (mq. 25 se comprensivi degli spazi per la manovra) e in numero uguale alle unità immobiliari residenziali.

Art. 65 – Aree di parcheggio privato.

L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale, commerciale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi ad uso privato in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione (art. 18 della Legge 06.08.1967 n. 765 così come modificato dalla Legge 24.03.1989 n. 122).

Le aree di parcheggio private dovranno essere ubicate marginalmente alla sede stradale e/o in adiacenza agli edifici o nel loro interno ed i loro accessi realizzati in modo da non creare intralcio alla viabilità.

In particolare per tutti gli edifici residenziali di nuova costruzione ricadenti in aree non soggette a strumento urbanistico esecutivo, il 30% delle superfici a parcheggio privato (0,3 mq. ogni 10 mc.), con un minimo di 13 mq. ed un massimo di 100 mq., deve essere previsto in aree esterne alla recinzione di pertinenza dell'edificio ed in fregio agli spazi viari accessibili a tutti.

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

Art. 66 – Pertinenze.

Si intendono pertinenze le opere che, a Catasto, costituiscono servizio complementare, e che sono funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale ed alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportano aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.. Sono configurabili tra le pertinenze anche le recinzioni del terreno di pertinenza di un edificio nonché i muri di sostegno, la cui costruzione è resa necessaria da fenomeni di instabilità di pendii o per contenere scarpate di nuova formazione venutesi a creare a seguito di allargamenti di sedi stradali provinciali, comunali e vicinali, nonché quelli necessari alla sistemazione del terreno di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova costruzione. Sono permesse in tutte le aree del territorio comunale, nel rispetto dei precedenti articoli che disciplinano gli interventi nelle singole aree omogenee e delle prescrizioni del Codice Civile, le opere che non creano volumi chiusi e non sono coperte quali piscine, campi da tennis, percorsi pedonali, muri di sostegno e recinzioni (nei limiti di cui al primo comma del presente articolo).

Sono permesse in tutte le aree del territorio comunale, con esclusione di quelle di interesse storico/ambientale (A1), nel rispetto dei precedenti articoli che disciplinano gli interventi nelle singole aree omogenee, le costruzioni di opere che identificano un volume, quali legnaie, ripostigli, depositi attrezzi, ecc. (con esclusione di autorimesse e garages), oppure una superficie coperta, quali tettoie aperte a carattere non temporaneo. Per queste costruzioni si applicano le seguenti disposizioni:

- volume: da non conteggiarsi nelle aree a capacità insediativa esaurita e nelle aree agricole; nelle altre aree da conteggiarsi secondo gli indici previsti per ciascuna delle aree in cui ricadono;
- superficie coperta: nelle aree a capacità insediativa esaurita e nelle aree agricole, non dovrà eccedere il 40% della superficie coperta esistente del fabbricato principale fermo restando che 20 mq. sono comunque consentiti; nelle altre aree dovrà essere sempre rispettato il rapporto di copertura fissato per l'area in cui ricadono;
- altezza massima della costruzione: $H = m. 3,00$;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 60;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ secondo le prescrizioni previste nelle singole aree territoriali omogenee;
- distanza minima tra la costruzione definita come pertinenza e l'edificio principale: $D = m. 0,00$ oppure $m. 5,00$;
- distanza minima tra le pareti della costruzione definita come pertinenza e le pareti finestrate e non di edifici diversi da quello del quale la costruzione è pertinenza: come indicato all'art. 60.

CAPO II – VINCOLI DI INTERVENTO.

Art. 67 – Vincolo di allineamento tipologico.

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessun vincolo di allineamento tipologico.

Art. 68 – Vincolo idrogeologico.

In tutte le aree comprese nel vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923, fermo restando che le tavole grafiche di P.R.G.I. individuano con idonea perimetrazione le aree escluse dal vincolo idrogeologico, le modificazioni del suolo, le modificazioni di superficie coperta degli edifici esistenti e le nuove costruzioni potranno essere autorizzate dal Responsabile del Servizio soltanto previo rilascio dell'autorizzazione di cui alla L.R. 45/89, ai sensi degli art.li 30 e 31 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Tale vincolo ha il fine di salvaguardare le zone boschive e quelle soggette a dissesto dall'edificazione e da ogni ingiustificato intervento sul territorio (disboscamenti – sbancamenti – alterazioni del regime idrico – ecc.).

Art. 69 – Autorizzazione all'insediamento commerciale.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs. 114/98, vedi art. 17 delle presenti norme.

Nel permesso di costruire deve essere precisato:

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

Art. 70 – Aree di dissesto.

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non prevede nessuna area di dissesto.

Art. 71 – Opere in aree attigue a strade provinciali e statali.

Le opere in aree attigue alle strade di proprietà dell'Amministrazione Provinciale o in manutenzione alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detto Ente per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali provinciali.

Il tutto dovrà avvenire in conformità ai disposti del Nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione.

Art. 72 – Accessi controllati.

Fatto salvo quanto stabilito nei precedenti articoli, non può essere autorizzata l'apertura di derivazioni stradali a gruppi di edifici se non indicata dal P.R.G.I. o approvata dal Consiglio Comunale.

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza di singoli edifici dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Art. 73 – Percorso stradale panoramico e relativa fascia di protezione.

Il P.R.G.I. classifica come percorso stradale panoramico la Strada comunale Freccia-Tegli che unisce le due frazioni.

Nelle cartografie di piano si è evidenziata anche la fascia di protezione avente profondità di 50 m. per parte rispetto al ciglio stradale.

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

- tipologie edilizie conformi a quelle degli edifici caratterizzanti il territorio presenti nella zona attraversata dal percorso stradale, e comunque con altezza massima degli edifici non superiore a m. 6,80;
- tetto a due o a quattro falde con gronde in legno trattato con mordente di colore scuro non naturale;
- manto di copertura in coppi tradizionali;
- comignoli del tipo tradizionale in muratura intonacata a fratazzo o mattoni a vista;
- abbaini di dimensioni e proporzioni tradizionali, in muratura, con tetto a due falde e copertura in coppi uguale a quella del tetto principale; la larghezza degli abbaini non potrà essere superiore a m. 1,50, l'altezza massima del colmo del tetto dell'abbaino rispetto all'estradosso del tetto principale non potrà superare m. 1,30; il numero degli abbaini sulla stessa falde di tetto dovrà essere tale che l'interasse tra un abbaino e l'altro non sia inferiore a m. 8,00; gli abbaini dovranno essere arretrati rispetto al filo esterno della gronda di almeno m. 1,50 e dal filo del muro esterno del fabbricato di almeno m. 1,00;
- canali di gronda, pluviali: a sezione semicircolare e circolare in rame così come le scossaline;
- prospetti intonacati con finitura in arenino fine alla genovese;
- divieto di rivestimenti lucidi o in pietra disposti ad "opus incertum" o in file a correre;
- sistema di oscuramento in legno a persiana alla genovese o ad ante piene verniciato a smalto;
- portoncini di ingresso in legno tinto, non naturale;
- davanzali, pedate delle scale in pietra non lucida preferibilmente con spigoli arrotondati o sagomati a toro dello spessore minimo di 4 cm.;
- stipiti delle finestre finite in intonaco;
- tinteggiatura da scegliersi nella gamma cromatica delle terre;
- i manufatti quali muri di sostegno o simili dovranno essere eseguiti, o rivestiti, in pietra avente spessore minimo di 20 cm.;
- si favoriscono tutti gli interventi previsti dall'ingegneria naturalistica;
- guard-rail in legno.

Gli ampliamenti di edifici esistenti, ove consentiti, dovranno avvenire nel rispetto della tipologia dell'edificio preesistente e dovranno prevedere l'uso di materiali compatibili con quelli dell'edificio principale anche se questo fosse contrario alle prescrizioni riportate ai punti precedenti.

Art. 74 – Aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 49, ultimo comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi degli art.li 10 e 11 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui agli edifici vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

L'unico intervento consentito su tali edifici è il "restauro con vincolo specifico di P.R.G.I." (art. 52).

Il P.R.G.I. individua con l'intervento di "restauro con vincolo specifico di P.R.G.I." gli edifici di proprietà di enti morali o pubblici costruiti da più di 50 anni, fermo restando che non risultano presenti immobili dichiarati di interesse culturale con apposito decreto.

Inoltre il rilascio del permesso di costruire relativo agli immobili, manufatti e relative aree di pertinenza per i quali il P.R.G.I. prescrive l'intervento di "restauro con vincolo specifico di P.R.G.I." (art. 52), e agli interventi, diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, su edifici che ricadono all'interno delle aree di interesse storico/ambientale, è subordinato al parere vincolante della Commissione Ambientale Comunale ai sensi della L.R. n. 32/2008.

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

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

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma degli articoli 134, 136 e 142 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata in conformità alla procedura stabilita dall'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 nonché a norma del D.P.R. n. 616/1977 fatte salve le norme delle L.R. 20/89 e 32/2008 in materia di subdelega. Tale autorizzazione è prescritta all'interno delle aree elencate all'art. 142 del citato D.Lgs. 42/2004 ed in particolare nelle fasce dei laghi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi sulle acque pubbliche, nelle aree boscate, nelle aree soggette a usi civici e nelle aree di interesse archeologico; tutte queste aree, se esistenti nel territorio del Comune di Fraconalto, sono individuate, ad esclusione delle aree boscate, nelle tavole di P.R.G.I..

Infine la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 individua con apposito simbolo le icone religiose e gli affreschi esistenti sugli edifici interni alle aree residenziali del centro storico prescrivendone la conservazione.

Art. 75 – Vincoli ai sensi della Legge 1497/1939.

(stralciato e riportato all'interno dell'articolo precedente)

Art. 76 – Aree su cui non sono previsti interventi di nuova edificazione, pur concorrendo nella determinazione della capacità edificatoria.

STRALCIATO perché nel territorio del Comune di Fraconalto la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 non individua nessuna area su cui non sono previsti interventi di nuova edificazione, pur concorrendo nella determinazione della capacità edificatoria.

Art. 77 – Ambiti di pregio paesaggistico con elementi naturali caratterizzanti il paesaggio.

La variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008, anche sulla scorta delle indicazioni del P.T.P., individua alcune aree con particolari conformazioni geomorfologiche, ambientali e vegetazionali che caratterizzano il paesaggio. Le tavole di piano definiscono puntualmente la perimetrazione dei suddetti ambiti contrassegnandoli con apposita simbologia che si sovrappone a quelli propri delle singole aree omogenee (aree agricole a colture legnose (E2) e aree verdi per il gioco e il riposo (F2/c)).

La variante si pone l'obiettivo di tutelare e valorizzare le caratteristiche ambientali presenti attraverso l'applicazione dei seguenti accorgimenti:

- salvaguardia delle aree boscate;
- conservazione delle caratteristiche ambientali vietando i movimenti di terra che alterino in modo consistente, stravolgendolo, l'andamento naturale dei versanti;
- conservazione e valorizzazione delle emergenze esistenti.

Ogni progetto che preveda consistenti movimenti di terra, anche quando non siano finalizzati ad una successiva attività edilizia, deve essere corredato da una ricca documentazione fotografica,

da una perizia asseverata da tecnico abilitato che certifichi le colture in atto e da un piano quotato esteso a tutta l'area oggetto di intervento.

Gli interventi sui manufatti esistenti, siano essi manutentivi, conservativi o innovativi, devono essere condotti nel rispetto assoluto delle preesistenze esistenti.

Il P.R.G.I. prescrive per tali aree un vincolo che ne prevede la salvaguardia non consentendone la edificabilità, pur consentendo che i terreni in oggetto intervengano nel calcolo della capacità edificatoria trasferibile in altre aree agricole, con gli indici e parametri previsti per le singole aree omogenee in base alle colture esistenti e/o previste..

Sono consentiti interventi per la formazione di percorsi stradali pedonali e veicolari finalizzati ad attività agro-silvo-pastorali e di protezione civile, di spazi pubblici attrezzati e di aree a pic-nic, che avvengano nel rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche morfologiche del terreno esistente. Le recinzioni sono ammesse solo nella misura in cui non alterino le caratteristiche ambientali in cui vengono inserite.

Sui manufatti esistenti all'interno di tali aree sono consentiti gli interventi a), b) del 2° comma del presente articolo.

Art. 78 – Aree percorse da incendi.

Le aree percorse da incendi sono le zone i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Esse, anche se non individuate cartograficamente, non possono avere una destinazione diversa da quella agricola preesistente all'incendio per almeno quindici anni. E' consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. E' vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici di qualsiasi tipo, nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'Ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

Art. 79 – Ingressi urbani.

La variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008, nel rispetto di quanto previsto dal PTP approvato, individua alcuni Ingressi urbani definiti come "luoghi deputati a svolgere la funzione di porta della città". Essi potranno essere realizzati mediante la formazione di una rotatoria o altro idoneo svincolo adeguatamente attrezzato e sistemato oppure mediante la formazione, nelle aree limitrofe alla zona evidenziata, di aree verdi sistemate con piantumazione di siepi, roseti, cespugli e seminazione a prato.

In corrispondenza degli ingressi urbani e all'interno dell'abitato individuato dal margine della configurazione urbana di cui al successivo articolo si dovrà, nel tempo e compatibilmente con le risorse finanziarie, provvedere alla formazione di marciapiedi e/o piste ciclabili e alla posa in opera di illuminazione pubblica che abbia anche funzione di arredo urbano; le recinzioni dovranno essere progettate in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e le aree di pertinenza degli edifici che si affacciano sulle vie pubbliche dovranno essere curate e adeguatamente mantenute applicando i disposti regolamentari previsti dal Regolamento Edilizio vigente.

Art. 80 – Margine della configurazione urbana.

La variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 individua, in conformità a quanto previsto dall'art. 20.1 del PTP, il margine della configurazione urbana, definito come "il limite tra il territorio urbanizzato ed urbanizzando e il territorio ad usi agricoli".

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

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

terreno.

Art. 81 – Edifici strategici ed opere infrastrutturali a funzionalità fondamentale durante gli eventi sismici.

Dal momento che il Comune di Fraconalto risulta classificato, nell'allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani – dell'Ordinanza del Consiglio dei Ministri n. 3274/03 **così come modificata con D.G.R. n. 4-3084/2011 e con D.G.R. n. 7-3340 del 03.02.2012**, in Zona 3 la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 individua con apposita simbologia gli "edifici strategici" e le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini della protezione civile, ai sensi della D.G.R. n. 64-11402 del 23.12.2003. I progetti relativi a tali edifici dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate **dalla D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011 e dalla D.G.R. n. 7-3340 del 03.02.2012.**

Il dimensionamento di questi e di tutti gli altri edifici e manufatti, in considerazione del fatto che il Comune di Fraconalto è stato classificato in Zona 3 con la D.G.R. n. 11-13058 del 19.01.2010 così come integrata dalla D.G.R. n. 28-13422 del 01.03.2010, dovrà essere eseguito del rispetto dei disposti delle D.G.R. sopracitate e delle relative circolari esplicative.

Art. 82 – Classificazione acustica del territorio comunale.

In tutte le aree del territorio comunale si dovranno rispettare sia le disposizioni di cui al piano di classificazione acustica approvato dal Consiglio Comunale sia i livelli di rumore previsti per le varie classi in cui è stato suddiviso il territorio.

Nelle varie aree urbanistiche territoriali omogenee, di cui alla presente variante, si dovranno applicare le disposizioni proprie del piano di classificazione acustica a prescindere dalla loro destinazione urbanistica.

CAPO III – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.

Si richiamano, come parte integrante delle presenti norme, il fascicolo “Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica” redatto dal dott. Luigi FOGLINO, contenente le schede monografiche delle singole aree di nuovo impianto.

Art. 83 – Prescrizioni di carattere geologico.

Le presenti norme di carattere geologico integrano quelle urbanistiche di piano e sono finalizzate a definire i vari livelli di indagine esecutiva, ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP e del D.M. 14.01.2008 (detto “NTC-08”), e gli interventi di riassetto idrogeologico occorrenti per la minimizzazione di pericolosità e la successiva fruizione urbanistica del territorio.

La realizzazione delle opere previste dovrà essere subordinata ad adeguate indagini geognostiche e a studi geologici-geotecnici di dettaglio ai sensi del D.M. 14.01.2008 (detto “NTC-08”).

La relazione geologico-geotecnica a corredo delle indagini dovrà illustrare le metodologie adottate, i risultati ottenuti e la loro affidabilità, indicare eventuali interventi di sistemazione idrogeologica locale, tipologie e caratteristiche fondazionali, verificare la compatibilità dei cedimenti, definire le condizioni di stabilità a breve ed a lungo termine, ed indicare eventuali prescrizioni (monitoraggi, manutenzioni), o limitazioni cui dovrà sottostare il progetto.

Inoltre le aree ricadenti in Classe III a (Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5000) non sono edificabili.

Art. 83.1 – Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica.

L'elaborato di sintesi dello studio è costituito dalla TAV. 7 dove è stata sviluppata una zonazione in funzione di parametri di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio.

Questo elaborato rappresenta la sintesi delle informazioni geologiche acquisite sul territorio mediante rilievi sul terreno, fotointerpretazione analisi dei dati storici relativi agli eventi alluvionali e alle modificazioni antropiche, conformemente a quanto disposto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7 LAP del 6 maggio 1996.

I limiti della pericolosità geomorfologica e l'idoneità urbanistica potranno essere ridefiniti a livello locale sulla base di specifici studi geologici particolareggiati, con il supporto di indagini geognostiche, verifiche e monitoraggi delle condizioni di stabilità e/o studi idrologici-idraulici.

Eventuali ridefinizioni di questi elementi devono avvenire unicamente tramite varianti urbanistiche generali, oppure tramite apposizione di vincoli di inedificabilità a mezzo di ordinanza sindacale in caso di sviluppo di nuovi dissesti.

In funzione delle caratteristiche fisico-geologiche e dei parametri indicati dalla normativa vigente il territorio è stato suddiviso in 4 classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica e precisamente:

Classe I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008 (detto “NTC-08”).

Classe II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici, derivanti da indagini geognostiche, studi geologici e geotecnici, da eseguire nelle aree di intervento, in fase di progetto esecutivo, in ottemperanza al D.M. 14.01.2008 (detto “NTC-08”).

Classe III (indifferenziata)

Porzioni di territorio non edificate o con presenza di edifici isolati, per le quali gli elementi di pericolosità geologica possono consentire a seguito di studi geomorfologici, idrologico idraulici l'identificazione di situazioni locali meno pericolose da normare specificatamente in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche.

Sino a ulteriori indagini di dettaglio, da sviluppare nell'Ambito di varianti future dello strumento urbanistico, in classe III indifferenziata valgono tutte le limitazioni previste per la classe IIIa

Classe III a

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, fortemente acclivi, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia).

Classe III b

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

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Art. 83.2 – Prescrizioni operative per gli interventi previsti dal P.R.G.I. nelle varie parti del territorio in rapporto alle classi di idoneità d'uso ed alle condizioni di dissesto.

Per l'applicazione delle prescrizioni in oggetto, viene fatto riferimento agli elaborati di indagine geomorfologica con particolare riferimento agli elaborati: Tav. 2 "Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico" e Tav. 7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

Le presenti norme vengono suddivise in:

83.3 Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologica

83.4 Limitazioni d'uso derivanti dalle condizioni di dissesto

83.5 Norme per la tutela idrogeologica

83.6 Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle classi IIIb individuate in Tav. 7.

Art. 83.3 – Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologica.

Gli interventi edilizi ricadenti nelle varie classi di pericolosità sono soggetti alle seguenti norme di carattere geologico che, integrando quelle urbanistiche di piano, sono finalizzate a definire i vari livelli di indagine esecutiva ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP e del D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08") e gli interventi di riassetto idrogeologico occorrenti per la minimizzazione di pericolosità e la successiva fruizione urbanistica del territorio.

A) Interventi edilizi ricadenti in Classe I

La Classe I non pone prescrizioni di carattere geologico; sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalle norme urbanistiche, nel rispetto del D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08").

B) Interventi edilizi ricadenti in Classe II

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'effettuazione di accurate indagini in ottemperanza al D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08").

Tali indagini dovranno caratterizzare adeguatamente l'area di intervento in rapporto alle opere in progetto.

La relazione geologico-geotecnica a corredo delle indagini e la relazione idrologico-idraulica, ove richiesta, dovranno illustrare le metodologie adottate, i risultati ottenuti e la loro affidabilità, indicare eventuali interventi di sistemazione idrogeologica locale, tipologie e caratteristiche fondazionali, verificare la compatibilità dei cedimenti, definire le condizioni di stabilità a breve ed a lungo termine, ed indicare eventuali prescrizioni (monitoraggi, manutenzioni), o limitazioni cui dovrà sottostare il progetto.

La realizzazione degli interventi edilizi ricadenti in settori dove la pericolosità deriva dall'acclività e /o da scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, le indagini ai sensi del D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08") dovranno essere mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione (natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici) in rapporto alle condizioni di stabilità nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale).

La verifica delle condizioni di stabilità deve essere estesa sia alle coperture che al substrato roccioso laddove le condizioni geosturali lo richiedano (versanti a franapoggio, intensa fratturazione, scadenti caratteristiche geomeccaniche, ecc.).

Per gli interventi di scavo e nuova costruzione ricadenti in ambiti prossimali a porzioni già edificate o parzialmente edificate, dovranno essere verificate altresì i possibili effetti derivanti dalla realizzazione delle nuove opere in rapporto al contesto edilizio esistente. Laddove le indagini evidenzino possibili interferenze negative con l'esistente, ovvero le nuove opere in progetto (scavi) possano generare condizioni di instabilità di versante occorrerà predisporre relative opere di sostegno e/o svolgere attività di consolidamento a difesa dell'esistente prima di realizzare le nuove opere.

La realizzazione degli interventi edilizi ricadenti in aree dove la pericolosità deriva da scarso drenaggio e/o scadenti caratteristiche geotecniche o falda acquifera sub-affiorante, dovrà essere subordinata a indagini ai sensi del D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08") mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione, natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici, in rapporto alle condizioni di falda idrica (piezometria, soggiacenza) nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale).

Nella valutazione della capacità portante del terreno di fondazione e relativi cedimenti occorrerà tenere presente il livello di falda idrica e le sue possibili escursioni.

Qualora gli scavi dovessero interferire con il livello di falda occorrerà predisporre adeguate opere di drenaggio per assicurare una corretta esecuzione dei lavori.

Non sono ammessi piani interrati sottofalda; la realizzazione di vani tecnici in parziale sottofalda (con piano inferiore nell'ambito della fascia di escursione della falda) può essere ammessa solo subordinatamente alla realizzazione di interventi strutturali di protezione attiva e passiva (impermeabilizzazioni, pozzetti di drenaggio con annesso impianto di smaltimento acque).

C) Interventi edilizi ricadenti in Classe III

La Classe III comprende settori prevalentemente ineditati o con presenza di isolati edificati (non differenziati cartograficamente) dove per le condizioni di elevata pericolosità geomorfologica, ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP, sono necessari ulteriori studi di dettaglio mirati (con il supporto di indagini geognostiche, geotecniche, monitoraggi, ecc.) per individuare situazioni locali a minore pericolosità potenzialmente riconducibili alla Classe II. In assenza di ridefinizione a scala di maggiore dettaglio (1:5.000 – 1:2.000) che può essere rinviata a future revisioni del piano o varianti strutturali, a livello normativo per la Classe III valgono le considerazioni di cui alla Classe IIIa.

D) Interventi edilizi ricadenti in Classe IIIa

Non sono ammesse nuove edificazioni residenziali e/o produttive; per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o quiescente, sono ammessi ampliamenti funzionali e ristrutturazione (a, b, c, d, Art. 13 L.R. 56/77 s.m.i.)

Tali interventi sono condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, validati dall'Amministrazione Comunale (art. 9 N.d.A. P.A.I.)

In assenza di interventi di minimizzazione della pericolosità non sono, altresì, consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del carico antropico (nuove unità abitative). Nel caso di modesti interventi è ammesso il cambio di destinazione d'uso solo a seguito di indagini puntuali che individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare per la riduzione del rischio.

In riferimento alle attività agricole, ad esclusione delle aree ricadenti in ambiti esondabili o in fascia di rispetto di corsi d'acqua, e di quelle ricadenti in ambiti di dissesti attivi l.s. o di processi distruttivi torrentizi o di conoide, o interessati da dissesto incipiente, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili con minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche, geognostiche dirette di dettaglio in ottemperanza al D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08").

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

Il titolo abilitativo potrà essere rilasciato, o avrà efficacia, solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere di minimizzazione della pericolosità.

Per le abitazioni isolate, ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, è consentita la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In questi casi le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati all'esecuzione di studi di

compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

La realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali, non altrimenti localizzabili, e la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, non altrimenti localizzabili, saranno consentiti previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

E) Interventi edilizi ricadenti in Classe IIIb

La Classe III b identifica porzioni di territorio edificate ed aree intercluse interessate da condizioni di elevata pericolosità, dove gli interventi di sistemazione dell'edificato esistente devono essere affrontati mediante opere di riassetto territoriale.

In assenza di tali interventi sono ammesse solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico; non sono ammesse nuove edificazioni residenziali e/o produttive; per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, è ammessa la realizzazione di ampliamenti funzionali e ristrutturazione.

Tali interventi sono condizionati all'esecuzione di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

I cambi di destinazione d'uso che implicano un aumento di carico antropico (nuove unità abitative), sono ammessi solo a seguito della realizzazione di opere e/o accorgimenti tecnici e interventi manutentivi tali da consentire la minimizzazione della pericolosità, sulla scorta di adeguate indagini.

Il cambio di destinazione d'uso viene accordato a seguito delle realizzazione e verifica di tali opere.

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

Il titolo abilitativo potrà essere rilasciato, o avrà efficacia, solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere.

In assenza o parziale realizzazione delle opere infrastrutturali di mitigazione della pericolosità, ad esclusione delle aree ricadenti in perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Fa, Ee), sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, intendendo per aumento del carico antropico la realizzazione di nuove unità abitative (a, b, c, d, L.R. 56/77 s.m.i.).

Sono pertanto ammessi gli adeguamenti che consentano un più razionale utilizzo degli edifici esistenti, gli adeguamenti igienico funzionali.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti nuove opere o nuove costruzioni potrà essere avviata solo a seguito del completamento degli interventi necessari alla minimizzazione della pericolosità dell'area.

Nel caso in cui gli studi di compatibilità geomorfologica e le indagini ai sensi del D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08") individuino unicamente la necessità di interventi manutentivi, per quanto riguarda la realizzazione di opere esterne al lotto da edificare e, altresì, risultino determinanti ai fini della stabilità e minimizzazione della pericolosità interventi strettamente connessi alla nuova costruzione (fondazioni profonde, corpi di sostegno la cui realizzazione sia legata alla formazione degli scavi di imposta degli edifici, ecc.), il titolo abilitativo potrà essere contestuale a quello delle opere infrastrutturali.

In ogni caso l'agibilità sarà condizionata alla totale realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione della pericolosità ed alla stipula di atto di impegno al mantenimento della funzionalità delle opere di sistemazione idrogeologica (fossi di scolo, drenaggi, sistemazioni di ingegneria naturalistica, ecc.).

Nel caso di dissesti a carattere locale interessanti porzioni di fabbricati e, laddove gli studi di compatibilità geomorfologica e le indagini ai sensi del D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08") individuino la necessità di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di fondazioni indirette e/o adeguate opere di sostegno (muro su pali e tiranti) ove non praticabile la rilocalizzazione è possibile la demolizione e la ricostruzione in loco.

Nelle aree esondabili le verifiche idrauliche dovranno essere estese ad ambiti circostanti sufficientemente ampi per valutare anche gli effetti derivanti dalla realizzazione delle nuove opere sull'edificato esistente, in ogni caso l'agibilità sarà condizionata alla totale realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione della pericolosità ed alla stipula di atto di

impegno al mantenimento dell'efficienza delle opere di sistemazione idrogeologica (fossi di scolo, drenaggi, sistemazioni di ingegneria naturalistica, ecc.).

Le opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potranno essere gestite direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati.

All'Amministrazione Comunale spetterà responsabilmente verificare che le stesse abbiano raggiunto gli obiettivi previsti di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

Art. 83.4 – Limitazioni d'uso derivanti dalle attuali condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico

Le aree interessate da fenomeni di dissesto sono classificate come segue, conformemente all'art. 9 N.d.A. P.A.I.:

- frane: Fa, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata),
Fq, aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata),
Fs, aree interessate da frane stabilizzate - (pericolosità media o moderata),
esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:
Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,
Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,
Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata.

Art. 83.4.1 – Frane – Interventi ammessi.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12/10/2000, n. 279, convertito in Legge 11/12/2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della Legge 5/08/1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Nelle aree Fq, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della Legge 5/08/1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5/02/1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla

durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Nelle aree Fs compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della Legge 24/02/1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

Art. 83.4.2 – Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua – Interventi ammessi.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12/10/2000, n. 279, convertito in Legge 11/12/2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della Legge 5/08/1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5/02/1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della Legge 5/08/1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24/02/1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

In tali aree non sono comunque ammessi piani interrati; eventuali nuove costruzioni autorizzate dovranno essere realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento duecentennale e non dovranno determinare un aumento del rischio per gli edifici esistenti.

Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08"), volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

In ogni caso, all'interno dei settori perimetrati in dissesto (EeA – EbA – EmA) e nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua con dissesti lineari (EeL – EbL – EmL), le quote esistenti devono essere mantenute. Non saranno quindi ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica (Allegato 1 alla Direttiva Infrastrutture P.A.I.) che escluda interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua.

Art. 83.5 – Norme per la tutela idrogeologica.

Art. 83.5.1 – Fasce di rispetto dei rii.

Nelle aree poste lungo l'intero reticolo idrografico, già perimetrato in classe IIIa in Tav. 7, ricadenti in condizioni di elevata pericolosità areale e/o lineare, e comunque per una fascia non inferiore a 10 m. (art. 29 L.R. 56/1977), è vietato ogni nuovo intervento edilizio.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità senza aumento di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento di carico antropico.

Art. 83.5.2 – Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali.

Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione deve essere limitato lo sviluppo delle aree impermeabili e dovranno essere definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche.

Art. 83.5.3 – Interventi di manutenzione idraulica e idrogeologica.

Gli interventi di manutenzione del territorio fluviale e delle opere devono tutelare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardare e ricostituire la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie autoctone e la qualità ambientale e paesaggistica del territorio, tenendo conto anche delle risultanze della Carta della natura di cui all'art. 3, comma 3, della Legge 16/12/1991, n. 394: "Legge quadro sulle aree protette". Gli interventi devono essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali, fatto salvo il rispetto delle esigenze di officiosità idraulica.

Gli interventi di manutenzione idraulica che comportano l'asportazione di materiale litoide dagli alvei devono essere conformi alla "Direttiva in materia di attività estrattive nelle aree fluviali del bacino del fiume Po" approvata con D.P.C.M. 24/07/1998.

Art. 83.5.4 – Ambiti soggetti a ristagno di acque meteoriche.

Negli ambiti soggetti a ristagno di acque meteoriche non sarà permesso, in assenza di interventi compensativi, modificare le altimetrie locali, ridurre le aree di invaso, incrementare i tempi di corrivazione, incrementare il coefficiente di deflusso.

Art. 83.5.5 – Opere di attraversamento.

Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali nel P.S.F.F. e nel P.A.I., devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

La copertura dei corsi d'acqua principali e del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.

Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifiche delle portate.

Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.

Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

Art. 83.5.6 – Compatibilità delle attività estrattive.

Le attività estrattive al di fuori del demanio sono individuate nell'ambito dei piani di settore o di equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali i quali devono garantire la compatibilità delle stesse con le finalità del P.A.I.

Nelle more di approvazione dei Piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, i progetti delle attività di cava devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-geologica-ambientale.

TABELLA DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO NELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITA'

	Aree esterne alle perimetrazioni di dissesto	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto a pericolosità medio-moderata (Fs – Em)	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (Fq – Eb)	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Fa – Ee)
I	a-b-c-d-e-f-g D.M. 14.01.2008 (detto "NTC-08") (*)	----		
II	a-b-c-d-e-f-g prescrizioni geologiche			
IIIa-III non Differenziati (edifici isolati)	a-b-c-d Ammessi anche modesti ampliamenti e completamenti (suffragati da idonei studi geologici di fattibilità), nonché limitati incrementi del carico antropico, <u>solo se strettamente legati alla attività agricola e se in assenza di alternative praticabili</u> ; non è in ogni caso ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.	a-b-c- Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o pertinenze, ancorché rurali; non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.	a	
IIIb Senza opere di riassetto territoriale	a-b-c-d Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o pertinenze, ancorché rurali; non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.	a-b-c	a	
IIIb Con opere di riassetto territoriale (e avvenuta minimizzazione del rischio)	a-b-c-d-e-f (vedi tabelle specifiche paragrafo 12.4 della relazione geologico-tecnica redatta dal dott. Foglino) Con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto	a-b-c (vedi tabelle specifiche paragrafo 12.4 della relazione geologico-tecnica redatta dal dott. Foglino) Da valutare caso per caso la possibilità di d-e-f- con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto	a-b-c (vedi tab. specifiche parag. 12.4 della relazione geologico-tecnica redatta dal dott. Foglino) Non ammessi incrementi di carico antropico e la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; in ogni caso necessaria manutenzione delle opere di riassetto.	
IIIc	Provvedimenti L.445 del 9/7/1908			

(*) il richiamo al D.M.L.P. 14.01.2008 (detto "NTC-08") è da intendersi comunque valido in tutte le casistiche, anche laddove non esplicitato nella precedente tabella.

TIPI DI INTERVENTI EDILIZI (VEDI ANCHE CIRC. P.G.R. DEL PIEMONTE N.5/SG/URB DEL 27/4/1984

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-funzionale
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia
- e) Ristrutturazione urbanistica
- f) Ampliamenti e completamenti in aree parzialmente edificate
- g) Nuovo impianto in aree inedificate

Art. 83.6 – Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle classi IIIb individuate in Tav. 7

Al fine di fornire indirizzi utili per gli interventi di minimizzazione della pericolosità e riassetto idrogeologico nell'ambito delle aree omogeneamente classificate III b, vengono di seguito fornite nella tabella seguente le linee guida relative alle indagini di progetto e alle tipologie di intervento.

N AREE IIIb	IDENTIFICAZIONE AREA IIIb	CARATTERI MORFOLOGICI	INDAGINI DI PROGETTO	TIPOLOGIE DI INTERVENTI DI RIASETTO PREVEDIBILI	INTERVENTI VIETATI E/O PRESCRIZIONI
1	Settore settentrionale del territorio comunale, località Banchetta.	AREA POCO ACCLIVE AL MARGINE DI UNA ZONA SOGGETTA A FENOMENI DI COLAMENTO LENTO.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggio geotecnico di stabilità.	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, opere di sostegno.	Sono consentiti esclusivamente: gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, e gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento di carico antropico.
2	Settore settentrionale del territorio comunale, località C.se Chiappa.	Versante mediamente acclive interessato da fenomeno di colamento lento delle coperture, quiescente.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggio geotecnico di stabilità.	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, opere di sostegno.	Sono consentiti esclusivamente: gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, e gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento di carico antropico.
3	Settore settentrionale del territorio comunale, località Castagnola.	Versante mediamente acclive interessato da antico fenomeno di deformazione gravitativa profonda stabilizzato al cui interno si sono sviluppati dissesti di tipo composito quiescenti.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggio geotecnico di stabilità.	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, opere di sostegno.	Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie e volume; sono ammessi gli ampliamenti degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale.
4	Settore settentrionale del territorio comunale, località Castagnola.	Versante mediamente acclive interessato da un antico fenomeno di deformazione gravitativa profonda quiescente.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggio geotecnico di stabilità.	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, opere di sostegno.	Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie e volume; sono ammessi gli ampliamenti degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale.
5	Settore centro-settentrionale del territorio comunale, località C.se Dirupate.	Area mediamente acclive interessata da fenomeni di dissesto di tipo composito, quiescenti	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggio geotecnico di stabilità.	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, opere di sostegno.	Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie e volume; sono ammessi gli ampliamenti degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale.

6	Nucleo insediativo a NE del castello	Area caratterizzata da frana attiva di tipo rotazionale	Studi geomorfologici e idrologico-idraulici di dettaglio, rilievi topografici, verifica delle condizioni di deflusso.	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, opere di sostegno.	Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie e volume; sono ammessi gli ampliamenti degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale.
7	Settore centro-settentrionale del territorio comunale, località C. Cavetti.	Versante moderatamente acclive caratterizzato da frana di tipo composito, quiescente.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggio geotecnico di stabilità.	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, opere di sostegno.	Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie e volume; sono ammessi gli ampliamenti degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale.
8/ 9/ 10	Aree lungo il T. Lemme da Palazzina della Casa a Palazzina Conio Lungo	Aree di fondovalle prossime all'alveo attivo del T. Lemme, in ambiti esondabili	Studi geomorfologici idrologico-idraulici di dettaglio verifica delle sezioni di deflusso con l'obiettivo di migliorare la funzionalità idraulica	Manutenzione opere idrauliche esistenti, eventuali opere di difesa, sistemazione idraulica delle sponde adeguamento sezione di deflusso pulizia dell'alveo	A seguito della realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica ed idrogeologica sono consentiti in ambiti Ee _A esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; nonché gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli stessi e a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumenti di superficie e volume, senza cambi di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo. All'esterno dell'ambito Ee _A e delle fasce di rispetto, con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto, sono consentiti ampliamenti e completamenti senza aumento di carico antropico.

Art. 84 – Prescrizioni per la prevenzione del rischio sismico.

In sede di rilascio dei Permessi di costruire o di presentazione di S.C.I.A. e/o di D.I.A. il progetto dovrà essere redatto, in relazione alla prevenzione del rischio sismico, in conformità a quanto previsto dalla normativa sismica (D.P.R. n. 380/2001, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3316/2003, O.P.C.M. 3431/2005, O.P.C.M. 3519/2006, D.P.C.M. 3685 del 21.10.2003, L.R. 28/2002, L.R. 19/85, D.G.R. 64-11402 del 23.12.2003, **D.G.R. 4-3084 del 12.12.2011 e D.G.R. n. 7-3340 del 03.02.2012 - Procedure di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico -**) ed in conformità ai disposti del D.M. 14.01.2008 – Norme tecniche per le costruzioni.

Decorsi i termini previsti dell'art. 2 dell'Ordinanza 3274/2003 e s.m.i. e del nuovo D.M. 23.09.2005 "Norme tecniche per le costruzioni", (comunicato della Regione Piemonte - BUR n. 45 del 10.11.2005) si dovrà tener conto delle specifiche norme tecniche allegate ai suddetti atti normativi sia nella fase di scelta dei criteri di progettazione e di dimensionamento delle fondazioni sia nella successiva fase di verifica delle stesse, si richiama la O.P.C.M. 3431/2005.

Si richiamano, come facenti parte integrante della variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008, la tavola n. 8 "Carta di suscettività all'amplificazione sismica" e la relazione geologica-tecnica facente parte del fascicolo "Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica" contenente anche le schede delle aree di nuovo impianto. Entrambi gli elaborati sono stati redatti ai sensi della D.G.R. 2/19274 del 08.03.1988.

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

In particolare, gli "Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica" e la Tavola n. 8 "Carta di suscettività all'amplificazione sismica" riportano alcuni elementi che concorrono a definire la risposta sismica locale.

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

Le indicazioni desunte dalle analisi del territorio condotte dovranno essere considerate quale base conoscitiva per gli approfondimenti necessari ai fini della pianificazione a scala di piano esecutivo. In particolare si richiamano come facenti parte delle presenti norme i paragrafi 2-2.1-2.2-2.4-2.5-2.6.1-2.6.2-2.6.3-2.6.4 della Relazione geologico-tecnica facente parte del fascicolo "Elaborati geologici di adeguamento in zona sismica 3 e aree di nuovo impianto: Relazione geologico-tecnica".

Ulteriori indagini, finalizzate alla corretta definizione dei parametri che concorrono alla valutazione della suscettività sismica locale, dovranno essere previste in ottemperanza a quanto indicato nel D.M. 14.01.2008, con particolare riferimento alle procedure di assegnazione dei fattori di amplificazione locale.

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

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

TITOLO V – PARAMETRI EDILIZI, DEFINIZIONI INTEGRATIVE, NORME FINALI E TRANSITORIE.

CAPO I – PARAMETRI EDILIZI E DEFINIZIONI INTEGRATIVE.

Art. 85 – Tipologie edilizie.

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

Art. 86 – Parametri edilizi e definizioni supplementari.

- a) Altezza degli edifici produttivi.
L'altezza degli edifici produttivi corrisponde alla distanza che intercorre tra la linea di spiccato (così come definito dal Regolamento Edilizio) e il piano orizzontale tangente all'intradosso della trave di copertura dell'edificio o alla gronda se a quota più elevata.
- b) Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dp): è la distanza minima che separa le pareti misurata lungo una perpendicolare al filo esterno della parete finestrata e il filo esterno delle pareti antistanti; si applica nel caso di confrontanza diretta tra pareti.
- c) Superficie utile lorda di edifici a destinazione artigianale, industriale, commerciale e agricola.

La superficie utile lorda (Sul) è data dalla somma di tutte le superfici, comprese quelle di abitazione, di calpestio di tutti i piani compresi gli interrati e/o seminterrati, misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e al netto della proiezione, su ogni piano, degli elementi distributivi o funzionali verticali (ascensori, scale, ecc.);
- al netto dei corpi a sbalzo non coperti che aggettano meno di 1,50 m..

Resta inteso che nel caso di edifici a destinazione agricola si dovrà fare riferimento a due diversi calcoli di superficie utile lorda: uno riferito alla superficie destinata alla residenza e ai relativi accessori ed uno riferito alle costruzioni al servizio delle attività agricole.

d) Definizione di sagoma.

Si definisce sagoma la figura geometrica solida che racchiude l'involucro esterno dell'edificio comprendente la copertura, gli elementi aggettanti, le scale esterne, le pensiline e le logge rientranti. Non modificano le sagome, pertanto non ne fanno parte gli elementi esclusi dal filo di fabbricazione di cui all'art. 16, comma 2, del Regolamento Edilizio.

e) Limite del centro abitato (C --- A) .

Individua la delimitazione del centro abitato così come definito dall'art. 4 del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30.04.1992 n. 285).

f) Ai fini della richiesta di autorizzazione, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera g), per bosco si intende un terreno coperto da vegetazione arborea e/o arbustiva e/o cespugliati di specie forestale, di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stato di sviluppo, le cui caratteristiche corrispondono ai disposti dell'art. 2 del D.Lgs. 18.05.2001 n. 227 così come integrata dall'art. 3 della L.R. 10.02.2009 n. 4.

CAPO II – NORME FINALI.

Art. 87 – Deroghe.

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

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

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

Art. 88 – Varianti al P.R.G.I..

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

Art. 89 – Norme in contrasto.

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

CAPO III – NORME TRANSITORIE.

Art. 90 – Domanda di concessione.

(stralciato)

Art. 91 – Requisiti di abitabilità.

(stralciato)

Art. 92 – Norme transitorie.

(stralciato)

TABELLA 1 CRITERI COMUNALI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI INERENTI LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (In applicazione dell'art. 8, comma 3, del D.Lgs. n. 144/98, dell'art. 1, commi 1 e 2 della L.R. n. 28/99 e degli art.li 1 e 2 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006)

Zona urbanistica	Destinazione d'uso urbanistica	Classificazione della zona di insediamento commerciale D.C.R. 563-13414 / 59-10831	Destinazione d'uso commerciale	Superficie massima di vendita
A1	Aree ed edifici di interesse storico/ambientale	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1	Fino a 150 mq. Tra 151 mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq.
B1	Aree residenziali a capacità insediativa esaurita	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1	Fino a 150 mq. Tra 151 mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq.
B2	Aree residenziali di completamento	- porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
C1	Aree residenziali di nuovo impianto	- porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
C2	Aree residenziali a piano esecutivo convenzionato	- porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
F2/b	Aree per attrezzature di interesse comune	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 M-SE 1	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Tra 151 mq. e 400 mq.
F2/e	Aree a parcheggio	- porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
G1	Aree e fabbricati destinati alla ricettività	- porz. non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.