

# CITTA' DI OVADA

## VARIANTE PARZIALE N° 7 AL P.R.G.

### ANNO 2003

AI SENSI DELL' ART. 17 COMMA 5° L.R. 56/77 e s.m.i.

P.R.G. approvato con D.G.R. n. 13-30473 del 20.7.1985

Variante generale anno 1985 approvata con D.G.R. n. 6-28882 del 13.12.1999

Variante strutturale anno 2003 approvata con D.G.R. n.18-8893 del 04.06.2008

Modifica con D.C.C. n.27 del 30.06.2008

Modifica con D.C.C. n.29 del 20.04.2009

Variante art. 17, comma 7°, approvata con D.C.C. n.43 del 06.08.2009

Variante art. 17, comma 7°, approvata con D.C.C. n.57 del 27.09.2010

Variante art. 17, comma 8°, approvata con D.C.C. n. 2 del 10.02.2011

Variante art. 17, comma 8°, approvata con D.C.C. n.70 del 29.09.2011

Variante art. 17, comma 8°, approvata con D.C.C. n.83 del 30.11.2011

Variante parziale n. 6 art. 17, comma 5°, approvata con D.C.C. n.45 del 20.10.2015

Adottata con Delibera C.C. n. 4 del 26.01.2024

Depositata presso la Segreteria Comunale

Approvata con Delibera C.C. n. del

DATA  
03.07.2024

IL TECNICO



IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

N.B.

Le modifiche introdotte a seguito della variante parziale n. 7 ai sensi dell'art. 17, comma 5° della L.R. n. 56/77 e s.m.i. sono evidenziate in **grassetto**.

## TITOLO I – NORME GENERALI

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1 – Applicazioni del P.R.G..

Le previsioni insediative del P.R.G. sono riferite ad un periodo di tempo di 10 anni.  
Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 06.06.2001 n. 380 così come modificato dal D.Leg.vo 27.12.2002 n. 301), nonché della Legge Regionale n. 56/77 e succ. mod. ed int., la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale; ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento del permesso di costruire o alla presentazione di denuncia di inizio attività (D.I.A.), a norma del titolo VI della predetta Legge Regionale e del citato Testo Unico, 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 succ. mod. ed int., comma 1°).

#### Art. 2 – Sistemazione urbanistica.

L'istanza per il rilascio di permesso di costruire o la presentazione di denuncia di inizio attività 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 del permesso di costruire, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G..  
Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore sul fondo interessato.  
Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma, non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G. 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.  
Il permesso di costruire 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 del permesso stesso.

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

E' fatto obbligo di non procedere a nessuna attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione di denuncia di inizio attività ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dei disposti del successivo titolo fino al conseguimento del permesso medesimo nei modi e forme di legge.  
Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare permesso di costruire, o per i quali il permesso di costruire 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 – Elementi costitutivi ed efficacia del P.R.G..

Il P.R.G. del Comune di Ovada è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 art. 14 punto 1

- 1a Studi propedeutici allegati alla relazione illustrativa

Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 art. 14 punti 1 e 2

Elenco degli studi propedeutici: (si specifica che i seguenti elaborati non hanno valore prescrittivo ma esplicativo dei criteri progettuali del P.R.G.)

Sezione a: Aree edificate centro storico

- a. 1 : Suddivisione del centro storico in isolati di censimento (fotoriproduzione)
- a. 2 : Scheda tipo di censimento
- a. 3 : Destinazione d'uso degli immobili (fotoriproduzione)
- a. 4 : Livello di utilizzo degli edifici ed analisi demografica (fotoriproduzione)
- a. 5 : Livello di degrado degli edifici (fotoriproduzione)
- a. 6 : Classificazione del tessuto urbano (fotoriproduzione)
- a. 7 : Evoluzione del tessuto urbano: i catasti (fotoriproduzione)
- a. 7a : Evoluzione del tessuto urbano: catasto napoleonico (fotoriproduzione)
- a. 7b : Evoluzione del tessuto urbano: catasto vecchio (fotoriproduzione)
- a. 8 : Potenzialità del patrimonio edilizio esistente (fotoriproduzione)
- a. 9 : Obiettivi funzionali (fotoriproduzione)
- a. 10 : Obiettivi legati all'immagine urbana (fotoriproduzione)
- a. 11 : Livello di intervento per edificio (fotoriproduzione)
- a. 12 : Confronto ambiti soggetti a S.U.E. ex P.R.G.I. '85 e Variante (fotoriproduzione)
- a. 13 : Prima ipotesi progettuale (fotoriproduzione)
- a. 14 : Relazione di sintesi

Sezione b: Aree edificate

- b. 1 : Evoluzione storica dell'abitato (fotoriproduzione)
- b. 2 : Datazione degli edifici e del tracciato viario (fotoriproduzione)
- b. 3 : Piani di ingrandimento (fotoriproduzione)
- b. 4 : Suddivisione del tessuto edilizio in zone omogenee e vincoli (fotoriproduzione)
- b. 5 : Scheda tipo di rilievo ed analisi degli interventi realizzati ex P.R.G.I. '85
- b. 6 : Potenzialità ed individuazione di aree di intervento e/o ambito normativo unitario (fotoriproduzione)
- b. 7 : Prima ipotesi progettuale (fotoriproduzione)
- b. 8 : Relazione di sintesi

Sezione c: Aree residenziali di nuovo impianto

- c. 1 : Scheda tipo di rilievo ed analisi degli interventi realizzati ex P.R.G.I. '85
- c. 2 : Stato di realizzazione delle zone C ex P.R.G.I. '85 ed individuazione delle possibili aree di nuovo impianto (fotoriproduzione)
- c. 3 : Relazione di sintesi

Sezione d: Aree per insediamenti produttivi

- d. 1 : Scheda tipo di rilievo dell'esistente
- d. 2 : Analisi delle aree per attività produttive:
  - stato di realizzazione delle aree per attività produttive previste dal P.R.G.I. '85
  - rapporto sulle attività produttive esistenti in aree a vocazione residenziale
  - individuazione di aree adatte per l'impianto di attività produttive (fotoriproduzione)
- d. 3 : Prima ipotesi progettuale (fotoriproduzione)
- d. 4 : Relazione di sintesi

Sezione e: Zone agricole

- e. 1 : Scheda tipo di indagine conoscitiva delle zone extraurbane
- e. 2 : Carta dell'uso del suolo in atto a fini agricoli, forestali ed estrattivi con individuazione dei nuclei abitati di valore storico-artistico ed ambientale e vincoli (fotoriproduzione e tavola sc.1:10000)
- e. 3 : Note illustrative all'indagine conoscitiva delle zone extraurbane
- e. 4 : Prima ipotesi progettuale (fotoriproduzione)
- e. 5 : Relazione di sintesi

Sezione f : Aree per servizi pubblici

- f. 1 : Schede tipo di rilievo dell'esistente e di previsione
- f. 2 : Rapporto sui servizi pubblici al 1993 (fotoriproduzione)
- f. 3 : Prima ipotesi progettuale (fotoriproduzione)
- f. 4 : Relazione di sintesi

Sezione g: Mobilità

- g. 1 : Situazione attuale della viabilità veicolare e pedonale e dei relativi spazi di sosta (fotoriproduzione)
- g. 2 : Prima ipotesi progettuale (fotoriproduzione)
- g. 3 : Relazione di sintesi

Sezione h: Caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche del territorio

- h : Stato di fatto del territorio (fot. e tav. sc. 1:10000)
- h. 1 : Carta geomorfologica (fot. e tav. sc. 1:10000)
- h. 2 : Carta litologica a e tettonica (fot. e tav. sc. 1:10000)
- h. 3 : Carta clivometrica (fot. e tav. sc. 1:10000)
- h. 4 : Carta dell'utilizzo reale del suolo (fot. e tav. sc. 1:10000)
- h. 5 : Carta idrogeologica (fot. e tav. sc. 1:10000)
- h. 6 : Carta delle predisposizioni al dissesto (fot. e tav. sc. 1:10000)

Sezione i : Individuazione degli edifici e delle aree di pregio architettonico ed ambientale

- i. 1 : Scheda tipo di rilievo ed analisi dell'esistente
- i. 2 : Individuazione di edifici ed aree di pregio architettonico ed ambientale - grado di tutela e livello di intervento ammesso (fotoriproduzione)
- i. 3 : Relazione di sintesi

- 1b Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 art. 14 punto 2 lettera c).

- Allegati 1, 2, 3, 4 alla scheda C ( circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18 luglio 1989, n. 16/URE "L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni - le procedure, gli atti amministrativi e gli elaborati tecnici richiesti per l'approvazione degli strumenti urbanistici" Sezione 1 - Piano Regolatore Generale Comunale Scheda C. Gli elaborati tecnici costituenti il P.R.G.C. e i requisiti formati dagli stessi. 3.1 la Relazione illustrativa 2° comma).

- 2 TAVOLE DI PIANO

Le tavole di piano sono costituite dai seguenti quattro gruppi di elaborati grafici.

Si specifica che i seguenti elaborati hanno valore prescrittivo e in caso di eventuali non corrispondenze o controversa interpretazione fra tavole a scala diversa fa testo la tavola redatta alla scala di maggior dettaglio.

- 2 A) Inquadramento territoriale e zonizzazione schematica (tavola sc. 1:10000)
- 2 A.1) Planimetria sintetica del Piano (tavola sc. 1:25000)
- 2 B) Zonizzazione
  - 1 : S. Lorenzo (tavola sc. 1: 2000)
  - 2 : La Corte (tavola sc. 1: 2000)
  - 3 : Guastarina (tavola sc. 1: 2000)
  - 4 : La Guardia (tavola sc. 1: 2000)
  - 5 : Cappellette (tavola sc. 1: 2000)
  - 6 : S. Evasio-Borgo (tavola sc. 1: 2000)
  - 7 : Lercaro (tavola sc. 1: 2000)

- 8 : Grillano (tavola sc. 1: 2000)
- 9 : S. Bernardo Grillano (tavola sc. 1: 2000)
- 10 : Ovada (tavola sc. 1: 2000)
- 11 : Pizzo di Gallo (tavola sc. 1: 2000)
- 12 : Località Ghiaie (tavola sc. 1: 2000)
- 13 : Via Molare (tavola sc. 1: 2000)
- 14 : La Costa (tavola sc. 1: 2000)
- 15 : Cascina Liaie (tavola sc. 1: 2000)
- 16 : Granozza (tavola sc. 1: 2000)
- 17 : Faiello –Requaglia (tavola sc. 1: 2000)
- 18 : Ciutti (tavola sc. 1: 2000)
- 19 : Varanzana (tavola sc. 1: 2000)
- 20 : Santa Lucia (tavola sc. 1: 2000)
- 21 : Panicata-Pian del Merlo (tavola sc. 1: 2000)
- 22 : Bric del Termo (tavola sc. 1: 2000)
- 23 : Le Ciazze (tavola sc. 1: 2000)
- 24 : Gnocchetto (tavola sc. 1: 2000)
- 2 C) Sviluppi del P.R.G.
  - 1 : Ovada centro storico (tavola sc. 1: 1000)
- 2 D) Predisposizioni al dissesto (coincidente con la tavola 2h.6) (tavola sc. 1:10000)
- 2 D bis )Individuazione cartografica delle aree soggette a dissesto,  
a pericolo di alluvioni o con caratteri geomorfologici che le  
rendono inidonee a nuovi insediamenti (tavola sc. 1:10000)

### - 3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Costituite da:

- 3a) Articolato
  - Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 art 14 punto 4
  - Appendice geologica
- 3b) Schede di ambito del P.R.G. prescrittive per la redazione degli strumenti Urbanistici Esecutivi e per le Concessioni Convenzionate.
  - Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 art 14 punto 4
  - Si specifica che le schede di ambito del P.R.G. per la redazione degli strumenti Urbanistici Esecutivi e per le Concessioni Convenzionate sono redatte in armonia con le norme dell'area di cui fanno parte e ne specificano le particolari prescrizioni.
- 3c) Manuale d'uso delle Norme Tecniche d'Attuazione.
  - Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 art 14 punto 4

La variante strutturale al P.R.G. anno 2003 è costituita dai seguenti elaborati che, ad approvazione avvenuta, sostituiscono completamente quelli elencati precedentemente con l'esclusione degli "Studi propedeutici (Sezioni a, b, c, d, e, g, i) allegati alla Relazione illustrativa":

- 1) Relazione tecnico-illustrativa (parte prima):
  - Inquadramento territoriale, amministrativo e urbanistico
  - Considerazioni socio-economiche
  - Variante strutturale al P.R.G. anno 2003
  - Analisi di compatibilità ambientale
  - Verifiche ambientali della variante anno 2003
- Relazione tecnico-illustrativa (parte seconda):
  - Dimensionamento variante strutturale al P.R.G. anno 2003
  - Opere di urbanizzazione
  - Adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 e delle D.C.R. n. 563-13414, 347-42514 e 59-10831
  - Allegati 1, 2, 3, 4 alla Scheda C (Circolare del P.G.R. del 18 luglio 1989, n. 16/URE)

1 bis) Relazione illustrativa integrativa

2) Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione (L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., art. 14, punto 2 lettera c))

Tav. n. 01	Planimetria sintetica di piano	scala 1:25000
Tav. n. 02	Inquadramento territoriale	scala 1:10000
Tav. n. 03.01	Inquadramento generale delle aree (parte settentrionale)	scala 1: 5000
Tav. n. 03.02	Inquadramento generale delle aree (parte centrale)	scala 1: 5000

Tav. n. 03.03	Inquadramento generale delle aree (parte meridionale)	scala 1: 5000
Tav. n. 04.01	Aree urbanizzate La Corte – S.Lorenzo	scala 1: 2000
Tav. n. 04.02	Aree urbanizzate S.Evasio – Borgo	scala 1: 2000
Tav. n. 04.03	Aree urbanizzate La Guardia – Grillano	scala 1: 2000
Tav. n. 04.04	Aree urbanizzate Ovada	scala 1: 2000
Tav. n. 04.05	Aree urbanizzate Via Molare	scala 1: 2000
Tav. n. 04.06	Aree urbanizzate Loc.Ghiaie	scala 1: 2000
Tav. n. 04.07	Aree urbanizzate La Costa - Ciutti	scala 1: 2000
Tav. n. 04.08	Aree urbanizzate Gnocchetto	scala 1: 2000
Tav. n. 05	Aree residenziali del Centro storico – A – Ovada	scala 1: 1000
Tav. n. 06.01	Planimetria zonizzazione urbanistica e carta di sintesi geologica (parte settentrionale)	scala 1: 5000
Tav. n. 06.02	Planimetria zonizzazione urbanistica e carta di sintesi geologica (parte centrale)	scala 1: 5000
Tav. n. 06.03	Planimetria zonizzazione urbanistica e carta di sintesi geologica (parte meridionale)	scala 1: 5000
Tav. n. 07	Carta ad uso del suolo	scala 1:10000
Tav. n. 08	Planimetria urbanizzazioni: Acquedotto – Illuminazione – Fognatura pubblica	scala 1:10000
Tav. n. 09	Individuazione degli edifici e strategici e delle infrastrutture con funzionalità di rilievo durante gli eventi sismici	scala 1:10000
Tav. n. 10	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua: Fasce approvate e fasce proposte	scala 1:10000
Tav. n. 11	Individuazione delle criticità acustiche mediante sovrapposizione della zonizzazione acustica con quella di P.R.G.	scala 1:10000

3) Norme tecniche di attuazione

- 3.1) Schede di ambito del P.R.G.: prescrittive per la redazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi e i permessi di costruire convenzionati.
- 3.2) Elaborato tecnico Rischio di Incidente Rilevante RIR.
- 3.3) Relazione di controdeduzione alle osservazioni e relative n. 3 tavole.
- 3.4) Relazione di controdeduzione alle osservazioni del Settore Verifica ed Approvazione Strumenti Urbanistici.
- 3.5) Relazione di controdeduzione alle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione effettuata il 16.12.2006 - e relative n. 3 tavole (in scala 1:5.000) contenenti la delimitazione e numerazione delle aree oggetto di osservazione.
- 3.6) Relazione di controdeduzione alle osservazioni della Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia trasmessa in data 17 dicembre 2007.

4) Indagine geologica per verifiche di compatibilità P.A.I.:

- Relazione geologico-tecnica contenente:
 

Tav. 1)	Carta geologica	scala 1:10000
Tav. 2)	Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore	scala 1:10000
Tav. 3)	Carta geoidrologica	scala 1:10000
Tav. 4)	Carta dell'acclività	scala 1:10000
Tav. 5)	Carta delle opere di difesa idraulica censite	scala 1:10000
Tav. 6)	Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni	scala 1:10000
Tav. 7)	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	scala 1:10000
- Relazione geologico tecnica aree di nuovo impianto

La relazione tecnico-illustrativa e le Tavole n. 01, n. 07, n. 08 e n. 10 hanno contenuto illustrativo salvo i riferimenti prescrittivi contenuti nelle presenti norme.

In mancanza di precise indicazioni grafiche farà testo quanto contenuto nelle presenti norme di attuazione e nel Regolamento Edilizio.

La variante parziale al P.R.G. n. 6 è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-illustrativa
- Tav. n. 02 Inquadramento territoriale scala 1:10000
- Tav. n. 03.01 Inquadramento generale delle aree (parte settentrionale) scala 1: 5000
- Tav. n. 03.02 Inquadramento generale delle aree (parte centrale) scala 1: 5000
- Tav. n. 03.03 Inquadramento generale delle aree (parte meridionale) scala 1: 5000
- Tav. n. 04.01 Aree urbanizzate La Corte – S.Lorenzo scala 1: 2000
- Tav. n. 04.02 Aree urbanizzate S.Evasio – Borgo scala 1: 2000
- Tav. n. 04.03 Aree urbanizzate La Guardia – Grillano scala 1: 2000
- Tav. n. 04.04 Aree urbanizzate Ovada scala 1: 2000
- Tav. n. 04.05 Aree urbanizzate Via Molare scala 1: 2000
- Tav. n. 04.06 Aree urbanizzate Loc.Ghiaie scala 1: 2000
- Tav. n. 04.07 Aree urbanizzate La Costa - Ciutti scala 1: 2000
- Tav. n. 04.08 Aree urbanizzate Gnocchetto scala 1: 2000
- Tav. n. 05 Aree residenziali del Centro storico – A – Ovada scala 1: 1000
- Tav. n. 08 Planimetria urbanizzazioni: Acquedotto – Illuminazione  
– Fognatura pubblica scala 1:10000
- Norme tecniche di attuazione
- Quaderno delle Schede degli edifici caratterizzanti il tessuto urbano e il territorio ricadenti in area agricola, nelle frazioni di La Corte – Madonna della Guardia – Grillano – Costa, nell'area a verde privato vincolato di Villa Lea e nell'area per attività turistico-ricettiva (D6/1) e tavola in scala 1:10000 allegata
- Relazione di controdeduzioni alle osservazioni e relativa tavola

La variante parziale al P.R.G. n. 7 è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-illustrativa
- Tav. n. 02 Inquadramento territoriale scala 1:10000
- Tav. n. 03.01 Inquadramento generale delle aree (parte settentrionale) scala 1: 5000
- Tav. n. 03.02 Inquadramento generale delle aree (parte centrale) scala 1: 5000
- Tav. n. 04.02 Aree urbanizzate S.Evasio – Borgo scala 1: 2000
- Tav. n. 04.03 Aree urbanizzate La Guardia – Grillano scala 1: 2000
- Tav. n. 04.04 Aree urbanizzate Ovada scala 1: 2000
- Tav. n. 04.05 Aree urbanizzate Via Molare scala 1: 2000
- Tav. n. 04.06 Aree urbanizzate Loc.Ghiaie scala 1: 2000
- Tav. n. 04.07 Aree urbanizzate La Costa - Ciutti scala 1: 2000
- Tav. n. 08 Planimetria urbanizzazioni: Acquedotto – Illuminazione  
– Fognatura pubblica scala 1:10000
- Norme tecniche di attuazione
- 3.1) Schede di ambito del P.R.G.: prescrittive per la redazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi e i permessi di costruire convenzionati
- Relazione di controdeduzioni alle osservazioni
- Schede di ambito del P.R.G.: le modifiche relative alle Schede D5/g e C/e (quest'ultima stralciata) sono riportate anche all'interno dell'Allegato B inserito al termine della Relazione tecnico-illustrativa della variante parziale n. 7.

Tutte le tavole grafiche, le N.T.A. e le Schede di ambito del P.R.G. sono da intendersi **integrative e** sostitutive di quelle corrispondenti approvate con la variante strutturale al P.R.G. anno 2003 e di quelle approvate con varianti parziali anteriori ~~e queste~~ **alla presente variante parziale.**

Art. 5 – Funzioni delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G..

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ovada, nel rispetto delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti e sono rivolte a meglio precisarne sia il contenuto pianificatorio o programmatico sia le prescrizioni per la sua attuazione nel tempo.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, completo delle Schede di ambito di P.R.G., e le prescrizioni grafiche contenute nelle Tavole di Piano esprimono efficacia nei confronti di chiunque ed agiscono sull'intero territorio comunale nel rispetto delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 58 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.



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

### CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

#### Art. 6 – Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G..

L'attuazione del piano può avvenire esclusivamente nei seguenti modi:

- a) piani particolareggiati di cui agli art.li 13 e seguenti della Legge 27 agosto 1942 n. 1150 "Legge urbanistica" e succ. mod., 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 succ. mod. ed int.;
- b) piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962 n. 167 e succ. mod. e di cui all'art. 41 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- c) piani esecutivi di iniziativa privata convenzionati di cui agli art.li 43+45 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- d) piani di recupero 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 succ. mod. ed int.;
- e) piani tecnici esecutivi di opere, attrezzature e infrastrutture pubbliche, di cui all'art. 47 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- f) progetti di singole opere pubbliche in tutti i casi in cui non sia richiesto il piano tecnico;
- g) interventi edilizi diretti, autorizzati con permesso di costruzione o con presentazione di 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 succ. mod. ed int.;
- i) programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 Legge 493/1993;
- l) programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di cui alla L.R. n. 18 del 09.04.1996;
- m) programma di recupero urbano di cui all'art. 11 della Legge 04.12.1993 n. 493;
- n) Programmi di Qualificazione Urbana (P.Q.U.) di cui all'art. 18 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con la D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006;
- o) Programmi 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 così come modificata con la D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006.

Per i procedimenti di formazione degli strumenti attuativi sopra elencati dovranno applicarsi, oltre alle prescrizioni contenute nelle tavole di piano e nelle presenti norme, i disposti 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 succ. mod. ed int..

Le porzioni di territorio da assoggettare, obbligatoriamente, alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G..

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

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 succ. mod. ed int..

#### Art. 7 – Permesso di costruire (P.d.C.) 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 10, 11, 134 e 136 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 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 10% della superficie coperta del fabbricato principale oppure che determinino la realizzazione di un volume;
    - 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 Denuncia di inizio attività (D.I.A.) (art. 22 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Leg.vo 27.12.2001 n. 301 e s.m.i.) 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;
- d) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 21.12.2001 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.

Non sono soggetti a permesso di costruire né subordinati a Denuncia di inizio attività, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, i seguenti interventi:

- 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 o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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. 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.;
- h) esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
- i) impianto, scelta e modificazioni delle colture agricole.

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 succ. mod. ed int., 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), 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 della D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i., della Legge 04.12.1993 n. 493 e del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Lgs. 27.12.2002 n. 301 e s.m.i..

Si richiamano le disposizioni della D.G.R. 04.08.2009 n. 53-11975 "Adozione del Piano Paesaggistico Regionale" e della successiva riadozione del Ppr avvenuta in data 18.05.2015 con D.G.R. 20-14425. Le D.G.R. stabiliscono che, a far data dall'adozione del Ppr, 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 3, 13, 14, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle N.T.A. in esso contenute.

Qualora l'opera preveda un'utilizzazione del suolo che si configuri come lottizzazione a scopo edilizio o ricada in area soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo o comunque preveda la realizzazione di nuova edificazione con Volume ad uso residenziale maggiore di 5000 mc. e con una Superficie Utile Lorda ad uso produttivo maggiore di 6000 mq., la domanda di permesso di costruire o la presentazione di Denuncia di inizio attività dovrà essere preceduta dall'approvazione dello S.U.E. a norma degli articoli 43 e 44 della L.R. 56/77.

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 del 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.Leg.vo 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 abitativa.

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 per l'edilizia residenziale pubblica, a cui sono equiparati i soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, che, ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 94 del 25.03.1982, devono avere i requisiti di cui all'art. 16, ultimo comma, della Legge n. 457 del 05.08.1978.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque 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 del 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 opere di urbanizzazione è ammessa quando il titolare di permesso di costruire si impegna a costruire direttamente le opere di urbanizzazione.

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

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 dell'esistenza delle opere di urbanizzazione.

Ai fini dell'applicazione dei precedenti commi, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere, purché funzionalmente collegate con quelle comunali, e precisamente:

- 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. 47, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c), d), 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.).

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, 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 Denuncia di inizio attività è corredata 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. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, 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. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la Denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

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 Denuncia di inizio attività.

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. Sono altresì subordinati al preventivo parere della Commissione Igienico Edilizia, in alternativa al Permesso di Costruire, gli interventi su immobili che il P.R.G. classifica come soggetti all'intervento di "restauro"; l'acquisizione di tale parere è necessaria quando non è dovuta l'acquisizione di parere ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 o dell'art. 49, comma 15, della L.R. 56/77 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.

Convenzioni dei piani esecutivi.

Il contenuto della convenzione da stipulare nella formazione dei Piani Esecutivi di cui all'art. 6, comma 1, lettera c) delle presenti Norme di Attuazione è stabilito dall'art. 45 della L.R. 56/77.

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 dichiarazione di inizio attività 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..

Tutte le convenzioni, ovvero relative sia a piani esecutivi sia ad altri tipi di intervento, dovranno essere registrate e trascritte sui registri immobiliari.

## CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI; OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 11 – Parametri urbanistici ed edilizi.

Le definizioni sono quelle riportate agli articoli 13+27 del Regolamento Edilizio comunale approvato.

Art. 12 – Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici.

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti, per i parametri di cui ai citati articoli del Regolamento Edilizio, 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 (aree omogenee B) e di nuovo impianto a destinazione residenziale, terziaria o di interesse pubblico:
- con intervento diretto: la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;
  - con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici di densità edilizia territoriale 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 e detti indici di densità fondiaria potranno essere diversi per ogni singolo lotto interno al S.U.E. tranne nel caso in cui le presenti norme, o le schede di ambito del P.R.G., ne fissino un valore numerico.
- B) Interventi di nuova costruzione in aree totalmente o parzialmente edificate a destinazione residenziale:  
la quantità di superficie utile lorda o di volume edificabile è data dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria del lotto dell'intervento al lordo della superficie o del volume esistente.
- 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; nel caso di ampliamenti concessi una-tantum il relativo atto che ne specifica l'avvenuto utilizzo, esclude la necessità dell'atto di asservimento.
- D) Interventi di ampliamento di edifici esistenti con utilizzo dell'indice di densità edilizia fondiaria:  
la quantità di superficie utile lorda totale (esistente più ampliamento) è data dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.
- E) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia:  
unicamente disciplinati dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.
- F) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttive, fatte salve diverse prescrizioni fissate negli articoli seguenti delle presenti norme:  
nel caso di interventi diretti, la quantità di superficie utile lorda edificabile è data dai prodotti degli indici di utilizzazione fondiaria per la superficie fondiaria, mentre nel caso di interventi attuati attraverso strumenti urbanistici esecutivi la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici di utilizzazione territoriale 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; detti indici di densità fondiaria potranno essere diversi per ogni singolo lotto interno al S.U.E. tranne nel caso in cui le presenti norme, o le schede di ambito del P.R.G., ne fissino un valore numerico).
- G) Interventi in aree destinate ad attività agricole:  
le quantità edificabili, per residenze al servizio delle attività agricole, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiari per la superficie fondiaria di riferimento.

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

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

Debbono essere inoltre rispettate le seguenti condizioni:

- i fabbricati che insistono su proprietà di superficie insufficiente nei confronti del loro volume o superficie dovranno, nel caso di ricostruzione, rispettare tutte le norme del P.R.G..
- Ogni nuovo fabbricato dovrà essere corredato della superficie necessaria ad esso connessa per giustificare il suo volume conformemente alle prescrizioni del P.R.G. Non è ammesso che tale superficie provenga da acquisizioni che riducano la superficie necessaria al volume dei fabbricati comunque esistenti nella proprietà o su altre particelle catastali (volume conteggiato eseguendo il prodotto della superficie di proprietà per l'indice di densità fondiaria).
- Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti liberi da costruzioni e perciò edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati, sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare; pertanto la loro applicazione dovrà essere effettuata sulla base della situazione catastale risultante alla data di adozione della variante, indipendente da successivi frazionamenti. Si specifica che la richiesta di cui sopra può essere inoltrata dal proprietario del terreno o da chi ne abbia titolo; è concessa altresì la possibilità di sfruttamento dell'indice di densità fondiaria o territoriale purchè il lotto di proprietà sia almeno il 60% del lotto necessario all'edificazione.
- Qualora il proprietario di lotti liberi da costruzioni ricadenti in area edificabile intenda procedere all'uso della capacità edificatoria dovrà dimostrare che la stessa non sia già stata utilizzata; è fatta salva la facoltà del responsabile del procedimento, al fine di meglio chiarire il titolo di disponibilità del richiedente, di richiedere visure alla Conservatoria dei registri immobiliari.
- Le cubature relative alle aree cedute per la viabilità possono essere trasferite solo sulle aree che vi prospettano.
- In caso di costruzione, ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici, il comune potrà, senza ricorso a piani esecutivi, chiedere la rettifica di allineamenti tortuosi e di strettoie, per una profondità non superiore ai m. 5.00 dalla linea di fabbrica o dalla recinzione già esistente, anche se tale rettifica non è indicata nelle planimetrie (previo parere favorevole della commissione edilizia comunale).
- Non sono ammessi trasferimenti di volumetrie fra zone diverse, nonché tra aree non confinanti, ad eccezione di aree della stessa zona omogenea tra le quali siano interposte strade.

A maggior chiarimento si precisa che gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., implicano, nelle zone ove è ammesso il permesso di costruire singolo, l'asservimento di un'area proporzionale alla loro volumetria (per le aree residenziali e per le residenze in aree agricole) o alla loro superficie (se trattasi di insediamenti produttivi nelle aree industriali, artigianali, commerciali, turistico-ricettive o agricole) secondo gli indici edilizi sino ad un valore pari alla superficie dell'intero lotto di proprietà risultante alla data di adozione del P.R.G.

Nelle zone dove sono previsti i piani esecutivi, gli edifici esistenti dovranno essere computati, in volumetria o superficie, nell'applicazione degli indici edilizi, salvo che il piano esecutivo ne preveda la demolizione.

#### Art. 13 – Capacità insediativa.

Si definisce capacità insediativa teorica 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 teorica, si assume che ad ogni unità insediabile corrisponda mediamente la seguente dotazione di volume o di superficie utile lorda:



- 90 mc/ab. per insediamenti residenziali;
- 10% di Sf per insediamenti produttivi di cui alle lettere b) e c) dell'art. 26 delle N.T.A. ove non sia diversamente disposto dalle schede di ambito di P.R.G.;
- 20% di St per insediamenti produttivi di nuovo impianto;
- 80% della Sul per insediamenti direzionali e commerciali oggetto di ristrutturazione edilizia e cambiamento di destinazione d'uso;
- 100% della Sul per insediamenti direzionali e commerciali di nuovo impianto; per le attività commerciali al dettaglio vedasi art. 21, comma 2, L.R. 56/77 e s.m.i. e tabella 2 allegata alle presenti norme.

#### Art. 14 – 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;
  - v bis)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 (detti collegamenti sono comunque a totale carico dei titolari di permesso di costruire).

Le opere di urbanizzazione primaria e gli impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici, prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G. ad eccezione della distanza della costruzione dai confini e dal ciglio o confine stradale e nel rispetto del corretto ed armonico inserimento nel contesto.

## TITOLO III – CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO.

Per tutte le aree classificate al presente titolo valgono le prescrizioni contenute Titolo IV – Capo IV: “Prescrizioni di carattere geologico” desunte dall’elaborato di sintesi dello studio geologico redatto dal dott. geol. Luigi FOGLINO di Acqui Terme.

Inoltre si richiamano, come parte integrante delle presenti norme, il fascicolo “Relazione geologico-tecnica aree di nuovo impianto” redatte dal dott. FOGLINO dott. Luigi, contenente le schede monografiche delle singole aree di nuovo impianto.

## CAPO I – DEFINIZIONI E CONSIDERAZIONI GENERALI.

Art. 15 – Classi e sottoclassi di destinazione d’uso – Norme generali.

Il P.R.G. individua 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 dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5 “zona 4” della Circolare del P.G.R. del 27.04.2004 n. 1/DOP e s.m.i..

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale nelle seguenti aree urbanistiche:

- Aree A - Aree residenziali del Centro storico:
  - Area A1 Aree ed edifici di interesse storico/ambientale
  - Area A2 Aree di cornice all’area A1 di interesse storico/ambientale.
- Aree B - Aree residenziali edificate di completamento:
  - Area B1 Aree residenziali edificate di impianto ottocentesco
  - Area B2 Aree residenziali edificate di impianto ottocentesco polarizzato sulla stazione ferroviaria centrale
  - Area B3 Aree residenziali edificate su maglia di lottizzazione
  - Area B4 Aree residenziali di recente edificazione su impianto viario preesistente
  - Area B5 Aree residenziali di recentissima edificazione
  - Area B6 Nuclei frazionali residenziali edificati.
- Aree C - Aree residenziali inedificate.
- Aree D - Aree per insediamenti produttivi:
  - Aree D1 Aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto
  - Aree D2 Aree per insediamenti produttivi di riordino e di completamento infrastrutturale
  - Aree D3 Aree per insediamenti produttivi che si confermano nella loro ubicazione
  - Aree D4 Aree per insediamenti industriali, artigianali o tecnologici isolati
  - Aree D5 Aree per insediamenti produttivi, attivi od inattivi, per i quali si rendono opportuni interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia
  - Aree D6 Aree per attività turistico-ricettive
- Aree di salvaguardia ambientale.
  - Aree per attività agricole (E):
    - Aree agricole di pianura (Ep)
    - Aree agricole collinari (Ec)
    - Aree agricole appenniniche (Ea)
    - Aree boscate
    - Aree coltivate a vigneti D.O.C. e/o D.O.C.G.
  - Aree a verde privato vincolato
  - Aree a verde privato di rispetto
  - Aree di salvaguardia libere da edificazioni
  - Aree di rispetto.
- Aree F - Aree pubbliche e di interesse generale
  - Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto
  - Aree di salvaguardia per la realizzazione di nuove strutture viarie
  - Aree ferroviarie
  - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale
  - Aree a parcheggio
  - Aree speciali di interesse pubblico
  - Aree di servizio per autoveicoli.
- Aree G - Aree di salvaguardia fluviale.

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 deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme e le indicazioni della cartografia di piano.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è 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 e sarà sottoposta al pagamento dei contributi per il rilascio del permesso di costruire secondo quanto previsto dagli art.li 16, 17 e 18 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, salvo 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 privati, commerciali e professionali, istituti scolastici privati, ristoranti, alberghi e pensioni, mense; sedi di attività direzionali quali banche, finanziarie, assicurazioni, istituzioni pubbliche statali o rappresentative; centri commerciali (ipermercati e attività assimilabili);
- c) commerciale (pubblici esercizi): negozi al minuto (esercizi di vicinato), supermercati, bar, locali di divertimento (sale gioco), autorimesse pubbliche;
- d) attrezzature ricettive e ricreative: complessi alberghieri, teatri, cinematografi, ritrovi, spettacolo;
- e) servizi sociali: servizi sociali ed attività collettive pubbliche o private, associazioni culturali, religiose, sindacali, politiche, attrezzature a carattere religioso, sanitario;
- f) artigianato di servizio: attività, produttive e non, di servizio alla residenza (forni, pasticcerie, calzolerie, lavanderie, sartorie, laboratori di estetica, elettricisti, idraulici, tappezzeri e di attività assimilabili) con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e moleste;
- g) 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;
- h) 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.

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

Art. 16 – Zone di insediamento di attività commerciali al dettaglio.

Il Comune di Ovada, ai sensi dell'art. 11 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 classificato tra i Comuni polo della rete distributiva primaria.

Il Comune di Ovada costituisce centro attrattore di un'area di programmazione commerciale costituito dai Comuni di Belforte Monferrato, Cremolino, Molare, Roccagrimalda, Silvano d'Orba, Tagliolo Monferrato e Trisobbio.

Ai soli fini delle discipline delle attività commerciali si riconosce, all'interno del territorio comunale, la zona "A1 – Addensamenti storici rilevanti", 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. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i.. Il perimetro dell'"Addensamento storico rilevante – A1" comprende le "aree ed edifici di interesse storico/ambientale (A1)", le "aree di cornice all'area A1 di interesse storico/ambientale (A2)", alcune porzioni di "aree residenziali edificate di tipo ottocentesco (B1)", di "aree residenziali edificate di impianto ottocentesco, polarizzato sulla stazione ferroviaria centrale (B2)", di "aree per insediamenti produttivi attivi ed inattivi per i quali si rendono opportuni interventi di ristrutturazione urbanistica (D5/i)" nonché di alcune "area verde a parco (Vp)", "area verde per il gioco e il riposo (Vg)", "area verde per il gioco sportivo (Va)" e "area a parcheggio", come delimitate dal P.R.G. con apposita simbologia. Sono considerati inclusi nell'addensamento A1 i sedimi compresi nella fascia perimetrale all'addensamento per una profondità di ml. 20 e gli esercizi commerciali che hanno accesso dalle strade interne a detta fascia. Tali zone di addensamento commerciale sono rappresentate nella tavola grafica n. 04.04 del P.R.G. in scala 1.2.000 **così come sono state confermate dal limite approvato con D.C.C. n. 38 del 19/07/2010.**

**Con la stessa D.C.C. n. 38/2010 è stata riconosciuta ai sensi dell'art. 14 della D.C.R. n. 563-13414 così come modificata dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, la delimitazione della "Localizzazione commerciale urbana non addensata - L1" riportata puntualmente nelle tavole grafiche del P.R.G.: detta delimitazione si sovrappone esattamente al perimetro dell'area omogenea di P.R.G. definita "Aree per insediamenti produttivi, attivi o inattivi, per i quali si rendono opportuni interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia" – D5/g – Via Voltri – Arredamenti LAI.**

Nelle zone esterne all'addensamento A1 **ed alla Localizzazione L1** si possono inserire esclusivamente esercizi di vicinato, compatibilmente con le destinazioni urbanistiche e i limiti quantitativi previsti dal vigente P.R.G..

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 delle presenti norme 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. (50% della superficie lorda di pavimento);
- per le medie strutture di vendita, ubicate nell'Addensamento storico rilevante A1, aventi superficie di vendita comprese tra i 251 e 400 mq. (M-SAM1 e M-SE1) la variante strutturale al P.R.G. anno 2003 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 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 di qualificazioni urbana e progetti integrati di rivitalizzazione delle realtà minori.

Il Comune può adottare specifici "Progetti di qualificazione urbana" (PQU) nel rispetto dell'art. 18 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.. Le previsioni e i contenuti di ogni "PQU" saranno stabiliti con apposita normativa limitata all'ambito del "Progetto di qualificazione urbana".

Il Comune può adottare "Progetti integrati di rivitalizzazione" (PIR) 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..

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.).

La superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è quella definita ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 114/98, nel rispetto degli art.li 5 e 6 del 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..

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.A di P.R.G., in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene l'attività. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato. E' ammessa anche la localizzazione in corpi di fabbrica separati purché insistenti nello stesso lotto fondiario e funzionalmente connessi con l'attività produttiva.

Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali di cui all'art. 5, comma 10, della deliberazione del Consiglio Regionale 29.10.1999, n. 563-13414 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i., sono articolate, in relazione ai due settori merceologici, nelle categorie dimensionali previste dall'art. 8 della stessa D.C.R. sopracitata

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, e nel rispetto di quanto previsto dalle presenti N.T.A..

L'insediamento di grandi strutture di vendita nel territorio comunale è subordinato alla compatibilità urbanistica, al riconoscimento della eventuale localizzazione commerciale e all'ottenimento dell'autorizzazione regionale per l'insediamento stesso.

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 – F – AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 17 – Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto.

Il P.R.G. 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, in sede di progettazione esecutiva o in sede di strumenti urbanistici esecutivi, senza che queste si configurino come variante al P.R.G., se topograficamente individuate all'interno delle aree da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo, purchè le predette variazioni siano comunque contenute all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate.

Il P.R.G. prevede l'adeguamento delle strade esistenti e la realizzazione di nuove strade soltanto all'interno delle aree a P.E.C. rimandandone l'individuazione in sede di presentazione degli strumenti urbanistici esecutivi; per esse sono comunque previste le seguenti dimensioni minime:

- strade provinciali	: carreggiata	m.	8,00 +
	banchina	di m. 0,75	
- strade a carattere locale	: carreggiata	m.	6,00 +
	banchina	di m. 0,50	
- strade al servizio della residenza e delle attrezzature interne al perimetro dell'abitato:			
- strade di quartiere: ambito urbano	: carreggiata	m.	6,00
	: banchina	m.	0,50 + 0,50
	marciapiede	m.	1,50 + 1,50
- strade locali: ambito urbano	: carreggiata	m.	5,50
	: banchina	m.	0,50 + 0,50
	marciapiede	m.	1,50 + 1,50
- strade a fondo cieco	: carreggiata	m.	4,50
	marciapiede	m.	1,50
- strade al servizio delle aree artigianali, industriali e commerciali e di trasformazione di prodotti agricoli:			
- strade di collegamento	: carreggiata	m.	7,00
	: banchina	m.	0,75 + 0,75
	marciapiede	m.	1,50 + 1,50
- strade interne a fondo cieco	: carreggiata	m.	6,60
	: banchina	m.	0,50 + 0,50
	marciapiede	m.	1,50

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di una piazzola terminale con raggio inscritto di almeno m. 6,00 se al servizio delle aree residenziali, e di m. 7,50 se al servizio delle aree industriali, artigianali, ecc..

Nella realizzazione dei nuovi interventi i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti, ivi comprese banchine pedonali e aree di arredo.

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.;
  - per le recinzioni le distanze dal confine di strade di tipo D: m. 2,00;
- all'esterno del centro abitato (C ---- A) 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;

per le distanze delle recinzioni dal confine stradale: vedasi l'art. 26 del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada.

Nelle aree riservate ad attività agricola e/o a tutela ambientale, non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G. a protezione dei nastri e degli

incroci stradali veicolari; ove tali fasce di rispetto non fossero topograficamente individuate dal P.R.G., per gli eventuali interventi di nuova edificazione ammissibili in aree di salvaguardia ambientale devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali:

- per le strade private arretramenti di m. 6,00;
- per le strade di qualunque tipo, non pedonali e private, arretramenti non inferiori ai disposti del D.M. n. 1404 dell'1 Aprile 1968 e al Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e precisamente:
  - Autostrada (tipo A): fascia di rispetto m. 60,00
  - 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: 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.

I passi carrai dovranno avere uno spazio di sosta in piano di almeno ml. 5 di profondità tra il cancello carraio ed il confine stradale.

In tutte le aree, sia esterne che interne al centro abitato, le strade private il cui accesso è impedito da una sbarra o cancello devono essere considerate priva di fascia di rispetto.

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni realizzate nel rispetto del nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento, conservate allo stato di natura o coltivate e comunque con destinazioni conformi a quelle previste dall'art. 27 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.. E' ammessa in dette aree l'applicazione dei disposti dell'art. 27, commi 10-12-13, della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. e l'esecuzione di recinzioni aventi manufatti in muratura di altezza inferiore a cm. 50, 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 concessionario, 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; sono inoltre ammessi gli interventi di cui alla Cir. M. LL.PP. n. 5980 del 30.12.70. In particolare 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. 90,00.

Il P.R.G., all'interno del centro abitato, stabilisce per gli edifici, nel rispetto delle distanze previste per le singole aree omogenee, anche il rispetto delle seguenti distanze minime:

- per strade con ampiezza inferiore o uguale a ml. 6: ml. 9 dall'asse stradale;
- per strade con ampiezza superiore a ml.6: ml. 6 dal confine stradale.

Le recinzioni all'interno del centro abitato, fatte salve diverse disposizioni del presente articolo, di norma andranno posizionate a ml. 1,50 dal confine stradale; se la distanza tra i confini stradali risulta essere maggiore di ml. 7,50 la recinzione, a discrezione dell'Amministrazione, potrà essere realizzata a distanza minore.

I passi carrai, fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio, dovranno avere uno spazio di sosta di ml. 5 di profondità in piano rispetto al cancello, detto spazio di sosta potrà anche essere ricavato all'interno della recinzione, nel qual caso l'apertura del cancello dovrà avvenire verso l'interno ed essere automatizzata.

Sugli edifici esistenti ricadenti in tali fasce di rispetto stradale, nel rispetto degli specifici parametri di area, sono consentiti i seguenti livelli di intervento:

- manutenzione ordinaria (art. 36)
- manutenzione straordinaria (art. 37)
- restauro (art. 39)
- risanamento conservativo (art. 40)
- ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1)
- ampliamento di edifici esistenti.

Si specifica che gli ampliamenti degli edifici esistenti qual'ora ammessi, dovranno essere previsti sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto medesima, fatto salvo lo specifico nulla osta dell'ente proprietario della strada se diverso dal Comune.

Nelle piazze e in fregio alle arterie stradali interne alle aree territoriali omogenee A, B, C, D ed F di cui al comma 2 dell'art. 15 delle presenti norme, siano esse individuate nelle tavole di P.R.G. o siano individuate in sede di predisposizione del progetto di S.U.E., è ammessa la costruzione di chioschi e strutture destinate alla somministrazione di alimenti e bevande nonché di aree attrezzate con manufatti, panchine, alberature e aree verdi purché commissionati

dall'Amministrazione pubblica o, nel caso di realizzazione da parte di soggetti privati, regolamentati dalla preventiva stesura di una convenzione con l'Amministrazione pubblica che preveda durata, tipologie costruttive e modalità e tempi di esecuzione.

#### Art. 18 – Aree di salvaguardia per la realizzazione di nuove strutture viarie.

Il P.R.G. individua alcune aree finalizzate all'allargamento della sede stradale oppure alla realizzazione di svincoli stradali mediante la costruzione di infrastrutture.

Il P.R.G. prevede la salvaguardia di dette aree e ne prevede la non edificabilità. La fascia di rispetto è determinata rispetto al tracciato della nuova strada.

Le previsioni del P.R.G. si attuano attraverso la predisposizione di progetti esecutivi predisposti dalle Amministrazioni Pubbliche e/o Piano Tecnico Esecutivo ai sensi dell'art. 47 L.R. 56/77.

Sugli edifici esistenti ricadenti nelle aree di salvaguardia per la realizzazione di nuove strutture viarie e nelle relative fasce di rispetto, i livelli di intervento ammessi sono:

- manutenzione ordinaria (art. 36)
- manutenzione straordinaria (art. 37)
- restauro (art. 39)
- risanamento conservativo (art. 40)
- ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1).

All'interno di tali aree, siano esse individuate nelle tavole di P.R.G. o in sede di predisposizione del progetto di strumenti urbanistici esecutivi, è permessa la costruzione di chioschi e strutture destinate alla somministrazione di alimenti e bevande. La loro realizzazione è commissionata dall'Amministrazione pubblica o da parte di soggetti privati; nel secondo caso la realizzazione è subordinata alla preventiva stesura di una convenzione con l'Amministrazione pubblica che preveda durata, tipologie costruttive e modalità e tempi di esecuzione.

#### Art. 19 – Aree ferroviarie.

Il P.R.G. individua con apposito simbolo sulle cartografie di Piano le aree ferroviarie.

Tali aree sono destinate alle sedi ferroviarie ed ai relativi servizi ed impianti.

Per quanto riguarda le norme specifiche si rimanda alla legislazione vigente; in particolare si rammenta che il D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 definisce, all'articolo 49, le fasce di rispetto alle linee ferroviarie e stabilisce una profondità delle stesse di 30 metri dalla rotaia più esterna, riducibili previo espletamento delle procedure stabilite al successivo art. 60 dello stesso D.P.R. Tali fasce si applicano ai tronchi ferroviari esistenti nel territorio comunale.

#### Art. 20 – Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale.

Queste comprendono le aree finalizzate alla realizzazione di un sistema organico di aree per servizi pubblici ed esattamente:

- a1) Aree per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media);
- a2) Aree per l'istruzione secondaria;
- 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 di interesse comunale.

La destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi a livello comunale. 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, oltre alla 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 intervento su di 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 o di interesse comune gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 13, comma 3° lettere a-b-c-d della Legge Regionale n. 56/77 e succ. mod. ed int., nel rispetto degli art.li 36, 37, 38, 39, 40 e 41.1 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 per i diversi tipi di aree sono i seguenti:

a) **AREE PER L'ISTRUZIONE (I)**

La variante di P.R.G. individua nelle tavole di piano le aree per l'istruzione e, con apposita simbologia, le suddivide come segue:

- In = asili nido e scuola materna
- le = scuola elementare
- IM = scuola media
- IS = scuola superiore

In queste aree sono ammesse le attività didattiche e gli edifici per l'istruzione, le costruzioni per attività connesse alle attività scolastiche (mense, palestre, biblioteche, laboratori, magazzini, depositi, ecc.), gli alloggi per attività di custodia e gli spazi di sosta attrezzati e parcheggi funzionali all'area; gli interventi sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri

- Indice di densità edilizia fondiaria  $I_f$ : in relazione alle vigenti norme in materia di edilizia scolastica secondo il tipo di scuola e il numero delle classi;
- Rapporto massimo di copertura  $R_c$ : in relazione alle vigenti norme di edilizia scolastica;
- Altezza massima della costruzione  $H$ : in relazione alle vigenti norme di edilizia scolastica;
- distanza della costruzione dal confine  $D_c$ : come indicato all'art. 42;
- distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale  $D_s$ : m. 10,00;
- distanza tra le costruzioni  $D$ : come indicato all'art. 42;
- sugli edifici esistenti che accolgono attività diverse da quelle pubbliche o di uso pubblico, già in atto alla data di adozione della variante strutturale, i livelli di intervento ammessi sono i seguenti:
  - a) manutenzione ordinaria (art. 36);
  - b) manutenzione straordinaria (art. 37);
  - c) restauro (art. 39);
  - d) risanamento conservativo (art. 40).

Il cambio di destinazione d'uso è consentito purchè all'interno delle attività ammesse nell'area nella quale è inserito l'edificio.

Per le porzioni di edificio che alla data di approvazione della presente variante strutturale al P.R.G. anno 2003 non sono utilizzate per la destinazione propria dell'area, potranno avere destinazione diversa da quella prevista per l'area purché essa sia conforme alle destinazioni consentite per le aree residenziali omogenee in cui l'area per l'istruzione e l'edificio sono inseriti.

b) **AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (Ic)**

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 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 comma 4 del presente articolo.

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

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  = 1 mq/mq.
- Rapporto massimo di copertura  $R_c$  = 50%
- Altezza massima della costruzione:  $H$  = m. 10,50 (salvo diverse determinazioni dovute a motivate esigenze tecniche e definite tramite elaborati planovolumetrici)
- distanza delle costruzioni dal confine  $D_c$ : come indicato all'art. 42;

- distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale ~~Ds = m. 10,00 e comunque nel rispetto dell'art. 17;~~
- **per le costruzioni interne all'area ospedaliera sita in Via B. Ruffini:  
Ds = 0,00 m e in deroga alle disposizioni dell'art. 17 delle N.T.A.;**
- **per tutte le altre costruzioni non ricadenti nell'area ospedaliera di cui sopra:  
Ds = 10,00 m e comunque nel rispetto dell'art. 17;"**
- distanza tra le costruzioni D: come indicato all'art. 42;
- sugli edifici esistenti che accolgono attività diverse da quelle pubbliche o di uso pubblico già in atto alla data di adozione della variante strutturale, i livelli di intervento ammessi sono i seguenti:
  - a) manutenzione ordinaria (art. 36);
  - b) manutenzione straordinaria (art. 37);
  - c) restauro (art. 39);
  - d) risanamento conservativo (art. 40).

Il cambio di destinazione d'uso è consentito purchè all'interno delle attività ammesse nell'area nella quale è inserito l'edificio.

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

In particolare limitatamente all'edificio, facente parte dell'Ospizio Lercaro, contrassegnato con il simbolo \_\_\_\_\_ è ammessa la destinazione turistico-ricettiva in alternativa alla destinazione di "aree per attrezzature di interesse comune". L'attuazione della destinazione turistico-ricettiva è subordinata all'impegno a realizzare, prima del rilascio dell'agibilità, un'area per parcheggio e verde attrezzato posizionata in adiacenza all'edificio oggetto di intervento e dimensionata in ragione di 1,5 mq. ogni 10 mc. destinati a struttura turistico-ricettiva; tale area dovrà essere assoggettata ad una convenzione che ne preveda l'uso pubblico, pur rimanendo privata la manutenzione e la proprietà. E' consentita la monetizzazione delle aree per standards urbanistici di cui all'art. 21, comma 1, della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### c) AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT

La destinazione di tali aree è finalizzata alla creazione di aree di svago e gioco attrezzato così suddivise:

- Area verde a parco (Vp)
 

In queste aree vengono consentite:

  - 1) costruzioni con funzione di integrare la destinazione di zona quali chioschi per la vendita al pubblico e strutture destinate alla somministrazione di alimenti e bevande ed attrezzature per il gioco;
  - 2) spazi di sosta attrezzati e parcheggi funzionali all'area.

Tali costruzioni non debbono in ogni caso creare pregiudizio al godimento e all'agibilità del verde. I suddetti manufatti potranno essere installati e/o gestiti da privati mediante permesso di costruire a durata temporanea.

In queste aree le costruzioni sono consentite in ragione di 50 mq. di Sul, nel rispetto di un'altezza massima della costruzione di m. 3,50, di un rapporto di copertura di 0,50 mq/mq., di una distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale da stabilirsi in sede autorizzativa e di una distanza della costruzione dal confine conforme ai disposti dell'art. 42.
- Area a verde privato assoggettato, mediante convenzionamento, ad uso pubblico regolamentato (Vpupc) (art. 22 comma 2 L.R. 56/77 e s.m.i.).
 

Sono le aree private da assoggettarsi ad uso pubblico mediante convenzionamento; tale uso e' definito da specifica convenzione che stabilisce le modalità, gli ambiti ed i termini per la fruizione del parco attraverso visite guidate organizzate e periodiche.

Nel dettaglio la convenzione deve stabilire la cadenza delle visite periodiche, le modalità delle visite nonché gli ambiti e termini per la fruizione del parco con esplicita esclusione degli ambiti destinati a colture specializzate.
- Area verde per il gioco e il riposo (Vg)
 

In queste aree vengono consentite soltanto costruzioni che hanno la funzione di integrare la destinazione di zona quali chioschi utilizzati per la vendita al pubblico e strutture destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, attrezzature per il gioco dei bambini e spazi di sosta attrezzati funzionali all'area.

Tali costruzioni non debbono in ogni caso creare pregiudizio al godimento e all'agibilità del verde pubblico. I suddetti manufatti utilizzati per la vendita al pubblico potranno essere installati e/o gestiti da privati mediante permesso di costruire a durata temporanea.

In queste aree le costruzioni sono consentite in ragione di 50 mq. di Sul, nel rispetto di un'altezza massima della costruzione di m. 3,50, di un rapporto di copertura di 0,50 mq/mq., di una distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale da stabilirsi in sede autorizzativa e di una distanza della costruzione dal confine conforme ai disposti dell'art. 42.

- Area verde per il gioco sportivo (Va)

Sono espressamente destinate alla realizzazione di attrezzature e di impianti per il gioco e lo sport, di attrezzature finalizzate alla ricettività e alle attività ad esso connesse (quali ad esempio pubblici esercizi, piccole attività commerciali).

In queste aree vengono consentite:

- costruzioni per attività connesse alle attività sportive (rimessaggio attrezzature, depositi, ecc.);
- alloggi di custodia;
- spazi di sosta attrezzati e parcheggi funzionali all'area;
- attrezzature ricettive connesse alle attività sportive o alla ospitalità giovanile;
- attività commerciali strettamente connesse all'attività sportiva di superficie complessiva massima di mq. 50;
- pubblici esercizi strettamente connessi all'attività sportiva di superficie complessiva massima di mq. 50;
- presso l'impianto polisportivo comunale del Geirino la superficie massima destinata a pubblico esercizio è stabilita in mq. 400.

Il P.R.G. si attua con i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,6$  mq/mq.;
- Altezza massima della costruzione H: in relazione al tipo di impianto;
- distanza della costruzione dal confine:  $D_c = m. 5,00$ ;
- distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s = m. 10,00$  e  $m. 6,00$  in caso di edifici aventi altezza massima minore a  $m. 4,00$ ;
- distanza tra le costruzioni:  $D = m. 10,00$ ;
- sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse per l'area i livelli di intervento ammessi sono i seguenti:
  - a) manutenzione ordinaria (art. 36);
  - b) manutenzione straordinaria (art. 37);
  - c) restauro (art. 39);
  - d) risanamento conservativo (art. 40);
  - e) ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1).

d) AREE PER ATTREZZATURE A VERDE IN FREGIO AD AREE FLUVIALI (F)

Sono le aree:

F1 via Novi area ex Robbiano

F2 Ponte della Veneta

F3 area Cascina Ferrere

La loro sistemazione avviene attraverso la realizzazione di piste ciclabili e pedonali, di terreno erboso calpestabile, di zone umide o sabbiose, aree giochi.

Sono altresì ammesse, al di fuori delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, parcheggi e piccole costruzioni che hanno la funzione di integrare la destinazione di zona quali chioschi e strutture destinate alla somministrazione di alimenti e bevande ed altro. Per tali costruzioni, premesso che un minimo di 25 mq. è sempre consentito, si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,01$  mq/mq.;
- Rapporto massimo di copertura:  $R_c = 1\%$ ;
- Altezza massima della costruzione:  $H = 3,50$  m.;
- distanza della costruzione dal confine:  $D_c =$  come indicato all'art. 42;
- distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s = m. 10,00$  all'interno del centro abitato e secondo i disposti dell'art. 17 all'esterno del centro abitato;
- distanza tra le costruzioni:  $D =$  come indicato all'art. 42.

In queste aree il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, nel caso di predisposizione di progetti da parte dell'Amministrazione Pubblica, oppure S.U.E, nel caso di predisposizione di progetti da parte di soggetti privati.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, per la realizzazione di attrezzature al servizio delle destinazioni previste al presente articolo, i parametri e gli indici da applicare sono quelli dell'esistente.

Il soggetto proponente può essere pubblico nel caso dell'area F1 mentre per le aree F2 e F3 può essere pubblico e/o privato; se privato l'utilizzo e le modalità di realizzazione dell'attrezzatura sono oggetto di convenzione.

Negli interventi di nuova edificazione, come di ristrutturazione, si dovranno tenere nella dovuta considerazione le norme di carattere architettonico dell'area urbanistica in cui si trova l'edificio o l'area oggetto di intervento.

#### Art. 21 – Aree a parcheggio.

La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento degli standards previsti dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int. ed è destinata al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico a raso, interrati o in struttura per i quali sarà necessario presentare elaborati planovolumetrici.

Sono ammesse costruzioni per esigenze di custodia nonché piccole costruzioni che hanno la funzione di integrare la destinazione di zona quali chioschi e strutture destinate alla somministrazione di alimenti e bevande e simili purché realizzati dall'Amministrazione pubblica o da soggetti privati previa stesura di una convenzione con l'Amministrazione pubblica che preveda durata, tipologie costruttive, modalità e tempi di realizzazione. La costruzione di chioschi e strutture destinate alla somministrazione di alimenti e bevande è ammessa sulle aree individuate a parcheggio sia dalle tavole di P.R.G. sia in sede di progetto di strumenti urbanistici esecutivi.

E' opportuna, al fine di schermatura, la sistemazione alberata.

Sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse per l'area, il cambio di destinazione d'uso non è consentito e i livelli di intervento ammessi sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria (art. 36);
- b) manutenzione straordinaria (art. 37).

La loro sistemazione di norma 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.

Tutte le aree a parcheggio dovranno essere attuate da soggetto pubblico; qualora fossero attuate da soggetti privati dovrà essere stipulata idonea convenzione con l'Amministrazione Comunale che disciplini le modalità di intervento, gli orari di apertura e le tariffe applicabili.

Al fine di favorire un corretto e sicuro accesso alle aree a parcheggio, qualora siano lambite da due strade comunali, dovrà essere dato un unico accesso verso la strada di maggior larghezza di carreggiata e, comunque, verso quella di maggior importanza dal punto di vista del traffico veicolare.

Per l'area a parcheggio individuata con P1 è ammesso che nel sottosuolo vengano realizzate autorimesse private. Il relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione tra la proprietà (ente pubblico) e il soggetto attuatore (privato) che permette al soggetto attuatore di realizzare un parcheggio di soprassuolo a livello stradale ed autorimesse private nel sottosuolo. La convenzione dovrà specificare i tempi, le modalità di attuazione e di esecuzione nonché l'utilizzo da parte dei privati dell'autorimessa privata e la sua eventuale cessione. La stessa convenzione dovrà prevedere gli indici e parametri da rispettare nella costruzione dell'autorimessa, fermo restando che essa non dovrà essere in nessun punto superiore alle quote delle strade pubbliche, non potrà essere superiore ad un piano e non dovrà avere superficie coperta superiore alla superficie fondiaria.

Sull'area a parcheggio individuata con P2, definita "Parcheggio di servizio al Parco Fluviale", è consentito il parcheggio sia di autoveicoli che di mezzi pesanti. E' altresì ammessa la realizzazione di un edificio avente destinazione a bar-tavola calda avente superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 120.

Il soggetto attuatore potrà essere anche privato e il relativo permesso di costruire dovrà essere subordinato alla stipula di una convenzione che preveda la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico avente superficie di almeno mq. 1200 anche a servizio del Parco Fluviale (incluso l'edificio) e la cessione gratuita al Comune della restante area.

La convenzione dovrà specificare i tempi e le modalità di attuazione e di esecuzione della costruzione del parcheggio pubblico nonché i tempi in cui dovrà avvenire la cessione delle aree individuate a parcheggio. I parametri secondo cui dovrà essere realizzata la costruzione sono i seguenti:

- altezza massima della costruzione: H = m. 4,00

- distanza della costruzione dal confine:  $D_c = m. 5,00$
- distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s = m. 30,00$
- distanza della costruzione dal confine dell'area industriale:  $m. 70,00$ .

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, la manovra, l'accesso degli autoveicoli, secondo quanto prescritto dall'art. 18 della Legge n. 765 del 6 agosto 1967 e s.m.i.. Le aree di parcheggio private, non individuate nelle tavole del P.R.G., potranno essere ubicate marginalmente alla sede stradale, in adiacenza agli edifici e/o nel loro interno; i loro accessi saranno realizzati in modo da non creare intralcio alla viabilità.

#### Art. 22 – Aree speciali di interesse pubblico.

Tale previsione 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.

Le 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 costituiscono volume, l'indice di densità edilizia 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 succ. mod. ed int. alle lettere c), d), e), g), v) possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze della costruzione dai confini e dai cigli e confini stradali, 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 individuate 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 mezzzeria 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, purchè munite del visto dei V.V. del Fuoco.

La distanza dai confini privati delle cabine elettriche e 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. 22.1 – Aree di servizio per autoveicoli.

La variante strutturale al P.R.G. anno 2003 individua due aree su cui è consentita l'installazione di impianti di distribuzione carburante per autoveicoli; è ammessa, oltre alla realizzazione degli impianti strettamente necessari all'erogazione del servizio a cui sono destinati (quali colonnine dei distributori e relative tettoie), la costruzione di edifici annessi a detti impianti fino alla concorrenza massima di  $90$  mq. di superficie utile lorda (Sul); detti edifici potranno essere anche a destinazione commerciale attinente all'attività e a bar nella forma di esercizi di vicinato.

Le aree di servizio per autoveicoli contenenti gli impianti di distribuzione carburante per autoveicoli sono consentiti anche nelle aree produttive e nelle aree agricole all'interno delle fasce di rispetto stradale e, oltre a questa, fino ad una profondità massima dal ciglio stradale di  $m. 50,00$ . Anche in questo caso è ammessa, oltre alla realizzazione degli impianti strettamente necessari all'erogazione del servizio a cui sono destinati (quali colonnine dei distributori e relative tettoie), la costruzione di edifici annessi a detti impianti fino alla concorrenza massima di  $90$  mq. di superficie utile lorda (Sul); detti edifici potranno essere anche a destinazione commerciale attinente all'attività e a bar nella forma di esercizi di vicinato.

Art. 23 – G – Aree di salvaguardia fluviale.

Il P.R.G. individua, con apposito simbolo sulla cartografia di piano, le aree di salvaguardia dell'ambiente fluviale finalizzate alla realizzazione di percorsi pubblici o di uso pubblico sulle rive dei torrenti Stura e Orba che uniscano le grandi aree a verde pubblico, a parcheggio e di interesse generale poste a cintura della città.

Queste aree sono di norma inedificabili e le opere ammesse sono:

- manutenzione del verde esistente;
- mantenimento delle colture agricole esistenti;
- regimentazione delle acque attuate con particolari accorgimenti atti al mantenimento dell'ambiente fluviale;
- opere ed attrezzature per la fruizione pubblica delle aree, quali chioschi e strutture destinate alla somministrazione di alimenti e bevande ed attrezzature per il gioco (da porsi al di fuori della fascia di rispetto dei corsi d'acqua) e attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali, e quelle legate a percorsi verdi, in ottemperanza alle prescrizioni di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Per gli edifici in contrasto con le attività ammesse per l'area i livelli di intervento ammissibili sono:

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art. 37);
- restauro (art. 39);
- risanamento conservativo (art. 40);
- ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1).

Gli interventi si attuano attraverso progetti predisposti dall'Amministrazione pubblica estesi all'area individuata o a parte di essa.

### CAPO III – AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.

Art. 24 – Aree residenziali, destinazioni d'uso generali.

Le zone 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, ristoranti e pubblici esercizi in genere, attrezzature ricettive, ricreative e di ristoro;
- b) negozi, locali ed edifici ad uso commerciale ammissibili secondo le prescrizioni delle presenti norme di cui all'art. 16 e agli articoli seguenti a questo;
- c) uffici pubblici, servizi sociali, attrezzature a livello comunale e uffici privati, studi professionali, associazioni politiche e sindacali, attività del credito e delle assicurazioni;
- d) locali per lo svago, il divertimento, lo sport, l'assistenza socio-sanitaria, la cultura, le case di cura solo in fabbricati a sè stanti;
- e) scuole private, purchè 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 80 mq. di superficie utile netta per la lavorazione solo se in locali con esito sonoro inferiore od uguale a 50 decibel;
- i) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili, e fino alla concorrenza massima di mq. 250 di superficie utile lorda, limitatamente al piano terreno o rialzato, al seminterrato o interrato, nelle Aree A1, mq. 350 nelle altre aree;
- l) laboratori artigianali di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 50 decibel), limitatamente al piano terreno o rialzato ed al piano seminterrato o interrato, fino alla concorrenza massima di mq. 100 di superficie utile lorda per la lavorazione e di mq. 250 di superficie utile lorda complessivi (lavorazione e deposito), nelle Aree A1; nelle altre aree omogenee le superfici massime possono essere aumentate rispettivamente a 150 mq. e 350 mq..

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 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;
- in genere tutte quelle attività che l'Amministrazione Comunale intenderà escludere con apposita deliberazione di Giunta sulla base di precise valutazioni tecniche.

La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alle lettere h), i) ed l) è subordinata alla stipula di una apposita convenzione o atto di impegno unilaterale, i sottoscritti del titolare del permesso di costruire o da chi presenta la dichiarazione di inizio attività nei quali 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, ristrutturazione edilizia e ampliamento nella misura massima di 40 mq. di superficie utile netta; gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento sono ammessi previa stipula dell'apposita convenzione o atto di impegno unilaterale di cui al comma precedente. Per le attività esistenti in contrasto di zona è ammessa la sola manutenzione straordinaria.

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 aperto.

All'interno delle aree di nuovo impianto le porzioni di area (che in ogni caso non dovranno superare il 50% della superficie totale dell'area in cui sono inserite) ricadenti in Classe IIIa e IIIb, al fine di contribuire alla minimizzazione del rischio geologico, potranno essere conteggiate al fine dell'applicazione degli indici urbanistici ma non potranno essere edificate.

## Art. 25 – Aree residenziali del Centro storico – A.

Sono le parti del territorio comunale comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse ambientale, o semplicemente documentario. L'intera zona A viene individuata dal P.R.G. come zona di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 457/78 e s.m.i..

L'area residenziale del Centro storico – A, viene individuata con apposita delimitazione sulla tavola n. 04.04 in scala 1:2000 e sviluppata in scala 1:1000 nella tavola n. 05.

Tale area è stata suddivisa, con apposita delimitazione sulla tavola n. 05, in due aree graficamente e normativamente definite, di seguito denominate:

- Area A1 – Aree ed edifici di interesse storico/ambientale: il nucleo storico medioevale e seicentesco dell'abitato, di interesse storico-artistico ed ambientale individuato ai sensi e per gli effetti dell'art. 24, comma 1 - L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Area A2 – Aree di cornice all'area A1 di interesse storico/ambientale: la restante edificazione a cornice della precedente, anche di recente realizzazione.

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

Per gli edifici esistenti le destinazioni d'uso ammesse, di norma confermate, sono quelle previste dall'art. 24, comma 2, delle presenti norme, con esclusione delle destinazioni specifiche di cui alla lettera h).

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. Non è ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica se non negli "ambiti ad intervento unitario" ove specificatamente indicato.

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., e normative di cui al titolo IV, nonché con le seguenti norme:

- sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. 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 ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenute, in sede di rilascio del permesso di costruire, incompatibili con l'ambiente;
- cambiamento di destinazione d'uso: tale intervento, compatibile con le destinazioni previste al presente articolo, comma 5°, è ammesso, nel rispetto degli interventi topograficamente individuati nella tavola n. 05, per tutti i fabbricati costituenti un volume con le seguenti limitazioni:
  - l'edificio venga dotato d'acqua corrente e di un servizio igienico nel suo interno;
  - rapporto massimo di copertura, altezza massima della costruzione, distanza minima della costruzione dal confine privato, dal ciglio o confine stradale: quelli esistenti;
  - distanza tra pareti finestrate (di nuova formazione) e pareti finestrate e non di altri: m. 10,00, ove non siano interposte strade o vie pubbliche.
- recupero dei sottotetti a fini abitativi e recupero funzionale dei rustici: purché conformi ai disposti delle rispettivi Leggi Regionali 06.08.1998 n. 21 e 29.04.2003 n. 9; i suddetti interventi si devono adeguare, relativamente alla tipologia dei materiali e alle caratteristiche costruttive, a quanto previsto per gli edifici che ricadono all'interno delle aree residenziali del Centro Storico (A1 e A2) e nel rispetto delle norme di tutela ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.; in particolare il progetto di recupero funzionale dei rustici di cui alla L.R. 29.04.2003 n. 9 dovrà, obbligatoriamente, essere sottoposto all'esame della Commissione ex art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

Si specifica che il conguaglio della dotazione di aree per servizi (standard) è necessaria soltanto per i cambi di destinazione d'uso finalizzati alla realizzazione di superficie commerciale; la dotazione di aree per servizi da cedersi secondo lo standard dell'80% della Sun può essere interamente monetizzata, qualora non sia possibile o non abbia senso reperirla in loco, solo per superfici commerciali inferiori a 400 mq. di Sun e non è richiesta per cambi di destinazione inferiori a 100 mq. di Sun. Si specifica che il conguaglio di cui sopra è da intendersi come la differenza tra lo standard esistente e quello richiesto dalla destinazione prevista.

La manutenzione ordinaria è comunque consentita nel rispetto dell'art. 33.



I lotti liberi da edificazione esistenti in queste zone sono inedificabili fatte salve diverse indicazioni contenute al presente articolo o in quelli successivi.

All'interno delle aree residenziali del Centro Storico (A1 e A2) il P.R.G. individua, nella tavola n. 05 in scala 1:1.000, con apposita simbologia, le icone religiose, gli affreschi e gli stemmi che dovranno essere conservati e tutelati in sede di interventi sui prospetti degli edifici che li contengono.

Il P.R.G. individua con apposita simbologia anche un passaggio pedonale che, nel tempo, dovrebbe essere ripristinato.

Qualsiasi sia il tipo di intervento ammesso sull'edificio, diversi dalla manutenzione ordinaria, dal restauro e dagli edifici ad un piano fuori terra, è data la facoltà di realizzare abbaini purché abbiano caratteristiche descritte all'art. 33.

Negli edifici individuati con l'intervento di restauro si dovrà, di volta in volta, verificare se l'inserimento di abbaini è compatibile con le caratteristiche architettoniche e compositive dell'edificio.

#### Art. 25.1 – Area A1 – Aree ed edifici di interesse storico/ambientale.

L'area A1 viene individuata con apposita perimetrazione sulla tavola n. 05 di P.R.G. in scala 1:1.000, tale area coincide con il nucleo medioevale e seicentesco dell'abitato, la sua perimetrazione corrisponde con lo sviluppo dell'abitato della terza cerchia di mura come riportato dalle cartografie storiche.

Gli obiettivi del P.R.G. risultano essere i seguenti:

- tutela del patrimonio edilizio esistente, con particolare riguardo sia agli edifici ritenuti di interesse storico-artistico che storico-documentale che ai modi ed alle tecniche di costruzione della tradizione locale;
- tutela della struttura urbana e dell'impianto viario ritenuti fattori principali di identità locale;
- recupero del patrimonio edilizio esistente inteso come risorsa abitativa disponibile, compatibilmente con i precedenti obiettivi esposti.

Fermo restando quanto detto all'articolo precedente, relativamente alla destinazione d'uso, il P.R.G. ammette il commercio al dettaglio, fino ad una superficie di vendita di mq. 500 e fino ad altrettanta superficie destinata a magazzino e deposito, anche se non annessi alle superfici di vendita dell'immobile.

Il P.R.G. permette che tutti gli immobili, ad eccezione di quelli ricadenti in ambiti ad intervento unitario regolati da S.U.E., possano essere soggetti ad intervento diretto e per essi fissa, con vincolo topograficamente definito, i tipi di intervento necessari e/o consentiti.

Il P.R.G. classifica nelle tavole di progetto in scala 1:1.000 (tavola n. 05) gli edifici in base al tipo di intervento permesso nelle aree di interesse storico/ambientale A1 definite nella tavola n. 04.04 in scala 1:2.000.

Gli interventi permessi sono:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro
- d) Risanamento conservativo
- e) Ristrutturazione edilizia di Tipo A
- f) Ristrutturazione edilizia di Tipo B
- g) Ristrutturazione edilizia di Tipo C
- h) Ristrutturazione edilizia di Tipo D
- i) Sopraelevazione di un piano
- l) Sopraelevazione per allineamento tipologico
- m) Sopraelevazione condizionata
- n) Demolizione e ricostruzione
- o) Edifici ad un piano fuori terra,

e risultano così definiti:

- a) Manutenzione ordinaria.

Tale intervento è prescritto sui fabbricati topograficamente individuati che, nel tempo, dovrebbero essere demoliti. Gli interventi ammessi sono la demolizione e la manutenzione ordinaria che dovrà essere condotta in conformità a quanto prescritto nel presente articolo e all'art. 36.

- b) Manutenzione straordinaria.  
Tale intervento è consentito, oltre che sugli edifici topograficamente individuati, anche su tutti gli altri fabbricati, ad esclusione di quelli individuati con l'intervento di manutenzione ordinaria. Gli interventi dovranno essere condotti in conformità a quanto prescritto nel presente articolo e all'art. 37.
- c) Restauro.  
L'intervento è prescritto, dal P.R.G., sugli edifici e manufatti topograficamente individuati nelle tavole grafiche e deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste al presente articolo e all'art. 39. Gli edifici topograficamente individuati sono, in molti casi, vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42.
- d) Risanamento conservativo.  
Il P.R.G. individua topograficamente gli edifici su cui è permesso l'intervento di risanamento conservativo che deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste al presente articolo e agli art.li 33, 38 e 40. La manutenzione ordinaria (art. 36), la manutenzione straordinaria (art. 37) e il restauro (art. 39) sono comunque consentiti nel rispetto di quanto di seguito prescritto.
- e) Ristrutturazione edilizia di Tipo A  
Il P.R.G. individua topograficamente gli edifici su cui è permesso l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A che deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste al presente articolo e all'art. 41.1. In nessun caso è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione totale.  
Sono comunque consentiti, nel rispetto dell'art. 33, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui ai punti precedenti.
- f) Ristrutturazione edilizia di Tipo B  
Il P.R.G. individua topograficamente gli edifici su cui è permesso l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B che deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste al presente articolo e all'art. 41.2.  
Sono comunque consentiti, nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di Tipo A di cui ai punti precedenti.
- g) Ristrutturazione edilizia di Tipo C  
Il P.R.G. individua topograficamente gli edifici su cui è permesso l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo C che deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste al presente articolo e all'art. 41.3.  
Sono comunque consentiti, nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di Tipo A e di Tipo B di cui ai punti precedenti.
- h) Ristrutturazione edilizia di Tipo D  
Il P.R.G. individua topograficamente gli edifici su cui è permesso l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo D che deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste al presente articolo e all'art. 41.4.  
Contemporaneamente si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione, a verde o con pavimentazione, dell'area di pertinenza degli edifici oggetto di intervento, con l'eliminazione degli elementi aggiunti ed incoerenti con il contesto ambientale.  
Sugli edifici su cui sono prescritti interventi di ristrutturazione edilizia di Tipo D sono ammessi, in assenza di un progetto esteso a tutto l'aggregato edilizio, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui ai punti precedenti purché avvengano nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate.
- i) Sopraelevazione di un piano  
La progettazione dovrà essere condotta tenendo conto dei caratteri dell'insieme edilizio secondo le prescrizioni particolari di cui al presente articolo.  
Le parti di edificio individuate topograficamente possono essere sopraelevate di un piano (corrispondente ad una altezza di m. 3,30) senza aumento di superficie coperta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale Ds: secondo allineamenti esistenti;
- distanza minima della costruzione dal confine Dc: quella esistente;
- distanza minima tra le costruzioni e tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: m. 10,00 ove non siano interposte strade o vie pubbliche.

Nella sistemazione devono essere demoliti eventuali volumi chiusi aggettanti in contrasto con il contesto edilizio in cui sono inseriti.

La manutenzione ordinaria (art. 36) e straordinaria (art. 37), il restauro (art. 39), il risanamento conservativo (art. 40) e la ristrutturazione edilizia di Tipo A (art. 41.1) sono comunque consentiti nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate.

l) Sopraelevazione per allineamento tipologico

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'edificio.

E' ammessa la variazione dell'altezza massima della costruzione per adeguare l'altezza dell'edificio esistente a quella dell'edificio adiacente, 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 del presente articolo.

Sono comunque consentiti, nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo, gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 36), manutenzione straordinaria (art. 37), risanamento conservativo (art. 40) e la ristrutturazione edilizia di Tipo A (art. 41.1).

m) Sopraelevazione condizionata

L'intervento è finalizzato ad un miglior utilizzo del fabbricato esistente. La progettazione dovrà tenere conto delle caratteristiche formali e tipologiche dell'insieme edilizio esistente e delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Gli edifici o porzioni di edificio topograficamente individuate possono essere sopraelevate o ampliate senza aumento di superficie coperta ed in modo da non superare, con l'estradosso del cornicione, i davanzali delle finestre esistenti nei muri degli edifici circostanti; la distanza tra le nuove pareti e le finestre esistenti non potrà essere inferiore a 10,00 m., ove non siano interposte strade o vie pubbliche.

Sono comunque consentiti, nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di Tipo A di cui al presente articolo.

n) Demolizione e ricostruzione

Il P.R.G. individua gli edifici in cui è ammesso il presente intervento.

Esso dovrà avvenire secondo le prescrizioni particolari di cui al presente articolo e secondo i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria: il valore minore tra quello esistente ed il valore di 4,00 mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura: il valore minore tra quello esistente ed il valore di 80%;
- altezza massima della costruzione: uguale all'altezza delle costruzioni circostanti conformi al contesto edilizio esistente;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = secondo distanze preesistenti;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = secondo gli allineamenti esistenti;
- distanza minima tra le costruzioni e tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: quella esistente e, comunque, non inferiore a quanto previsto dal Codice Civile.

Sono comunque consentiti, nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo, gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 36), manutenzione straordinaria (art. 37), restauro (art. 39), risanamento conservativo (art. 40) e ristrutturazione edilizia di Tipo A (art. 41.1).

Il progetto finalizzato al conseguimento del permesso di costruire relativo alla demolizione e ricostruzione dell'edificio deve contenere una ricca documentazione fotografica di tutte le strutture dell'edificio e deve evidenziare tutti gli elementi di pregio con particolare riferimento alle parti strutturali. Nel caso in cui fossero presenti elementi di pregio (ad es. edificio all'angolo tra Via Voltegnina e Vico dell'Ancora) la demolizione non dovrà interessare questi elementi per i quali l'intervento dovrà essere condotto con i sistemi del restauro e del risanamento conservativo.

o) Edifici ad un piano fuori terra

Sugli edifici topograficamente individuati possono essere ammessi, nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di Tipo A di cui al presente articolo; il cambiamento di destinazione d'uso è ammesso soltanto per usi diversi dalla residenza, dalle case albergo, dalle pensioni e alberghi.

- Ambiti soggetti ad intervento unitario regolato da Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) o da permesso di costruire con convenzione: A1/1 (Via Gilardini – Moderno) – A1/2 (Via Cairoli – Torielli) – A1/3 (Via Cairoli – Piazza Cappuccini) – A1/4 (Vico Oratorio) – A1/5 (Le Aie) – A1/6 (Vico Chiuso San Francesco).

Sulla tavola n. 05 sono indicati gli ambiti di intervento soggetti a S.U.E..

Le schede di ambito del P.R.G. stabiliscono gli interventi ammessi e i parametri secondo i quali devono essere redatti i progetti di S.U.E.; le convenzioni stabiliscono le modalità di intervento, la cessione delle aree per OO.UU. 1ª e 2ª e le particolari prescrizioni oltre alle modalità del coordinamento tra soggetto privato e pubblico. Il contenuto delle schede di ambito del P.R.G. prevale sulle altre disposizioni del presente fascicolo.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, attraverso i quali si attuano le previsioni dell'area A1, sono quelli previsti all'art. 6, comma 1, lettere a), b), c) e d).

In assenza di S.U.E. gli unici interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In tutte le aree di interesse storico/ambientale, con l'esclusione di quelle di pertinenza dei fabbricati sottoposti ad interventi di "restauro" (lettera c), è ammessa la costruzione di autorimesse nel rispetto del successivo art. 46.

Gli interventi permessi sugli edifici ricadenti nelle aree di interesse storico/ambientale A1 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 o del vigente Piano del Colore.

Il P.R.G., in armonia con le vigenti norme di legge, favorisce l'utilizzo dei piani interrati e piani terra degli edifici con autorimesse: si specifica che, al fine di salvaguardare l'immagine del centro storico, l'accesso carrabile alle autorimesse non può essere realizzato su facciate prospicienti le seguenti strade e piazze: Via Cairoli, Via S. Paolo, Via Roma, Piazza Assunta, Piazza Garibaldi, Piazza Mazzini, Piazza S. Domenico, Piazzetta Cereseto, Piazzetta Cappuccini, Piazzetta Stura e Salita Roma.

E' tuttavia concesso l'utilizzo, come accessi veicolari, delle aperture esistenti anche con alterazioni di sagoma, purchè modestissime e solo se tali aperture siano prive di elementi decorativi che andranno comunque salvaguardati.

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 nei restauri e nei risanamenti, 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 del Piano del Colore. Negli interventi di restauro, risanamento conservativo, 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.);
- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- di sostituire le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate;

- di demolire elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole votive ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

Le caratteristiche costruttive saranno le seguenti:

A) Tetti:

- struttura: in legno con pendenza tradizionale;
- manto di copertura: in coppi;
- 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 intonacata 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 con copertura in coppi uguale a quello del tetto principale;
- altane e torrette: recupero delle altane tradizionali; la riproposizione potrà avvenire solo in casi molto particolari e all'interno di S.U.E. con misure, proporzioni e finiture coerenti con la tradizione locale.

B) Canali di gronda, scossaline e pluviali:

- da eseguirsi in rame nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio.

C) Prospetti (intonaci, decorazioni e zoccolature):

- da eseguirsi nel rispetto del vigente Piano del Colore e del Regolamento Edilizio.

D) Bucature:

- le bucaure dei prospetti, fatta eccezione per quelle del piano terreno da riquadrarsi in pietra nel rispetto delle norme del vigente Piano del Colore e del Regolamento Edilizio, vanno rifinite con spalline ed architravi intonacati a frattazzo fine.

E) Balconi:

- mantenimento e restauro degli esistenti;
- è concesso l'inserimento di nuovi con tecniche, materiali, dimensioni e proporzioni tradizionali, in coerenza con la situazione esistente soltanto su facciate che non prospettano la via pubblica.

F) Davanzali:

- in pietra grigia (tipo serena, luserna o arenaria locale) di spessore almeno cm. 5 a taglio retto con spigoli arrotondati o sagomati a cordone o a sagoma rifinita sui tre lati a vista.

G) Serramenti esterni:

- serramenti per finestre e porte finestre: in legno verniciato, non naturale, nel rispetto delle norme del vigente Piano del Colore;
- sistema di oscuramento: persiana alla genovese o anta piena in legno verniciato;
- portoncini: in legno verniciato con disegni a pannello o anta piena, nelle fogge e dimensioni tradizionali a doghe verniciate, non naturali.

Sono fatte salve le norme del Regolamento Edilizio.

H) Portali:

- recupero degli esistenti con consolidamenti effettuati con resine o con applicazioni di silicati, inserimento di nuovi portali in pietra o in massello o intonaco lavorato a riprendere forme, dimensioni e tecniche tradizionali.

I) Ringhiere ed inferriate:

- in ferro pieno non scatolato verniciato secondo le prescrizioni del vigente Piano del Colore, nelle fogge e dimensioni tradizionali.

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

Art. 25.2 – Area A2 – Aree di cornice all'area A1 di interesse storico/ambientale.

L'area A2, viene individuata con apposita perimetrazione sulle tavole in scala 1:2.000 e sulla tavola n. 05 di P.R.G. in scala 1:1.000.

Essa riveste importanza sotto il profilo ambientale non per la edificazione, in genere di recente costruzione e di scarso interesse, ma per essere zona di "cornice" dell'abitato storico propriamente evidenziato con la perimetrazione dell'area A1.

L'area può essere individuata come zona di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 457/78.

Gli obiettivi del P.R.G. risultano essere i seguenti:

- miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio esistente, con particolare riguardo per la possibile ricollocazione di attività incompatibili con la residenza e conseguente recupero di edifici e/o aree;
- miglioramento dell'immagine urbana anche tramite interventi di trasformazione di precisi ambiti;
- tutela della struttura urbana ritenuta fattore principale di identità locale;
- riuso del patrimonio edilizio esistente inteso come risorsa abitativa disponibile, compatibilmente con i precedenti obiettivi esposti.

Fermo restando quanto detto all'art. 22 relativamente alla destinazione d'uso il P.R.G. ammette il commercio al dettaglio fino ad una superficie di vendita non superiore a mq. 1500 e fino ad altrettanta superficie destinata a magazzino e deposito, anche se non connessi alle superfici di vendita dell'immobile.

Il P.R.G. permette che tutti gli immobili, ad eccezione di quelli ricadenti in "ambiti ad intervento unitario regolati da S.U.E.", possano essere soggetti ad intervento diretto e per essi e per le relative aree di pertinenza fissa, con vincolo topograficamente definito nella tavola n. 05 in scala 1:1.000, i tipi di intervento consentito.

I suddetti tipi di intervento sono:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro
- d) Risanamento conservativo
- e) Ristrutturazione edilizia di Tipo A
- f) Ristrutturazione edilizia di Tipo B
- g) Ristrutturazione edilizia di Tipo C
- h) Ristrutturazione edilizia di Tipo D
- i) Sopraelevazione di un piano
- l) Recupero del sottotetto con eventuale sopraelevazione
- m) Edifici di nuova edificazione
- n) Edifici ad un piano fuori terra,

così definiti:

- a) Manutenzione ordinaria.  
Tale vincolo è prescritto sui fabbricati topograficamente individuati che, nel tempo, dovrebbero essere demoliti. Gli interventi ammessi sono la demolizione e la manutenzione ordinaria che dovrà essere condotta in conformità all'art. 36.
- b) Manutenzione straordinaria.  
Tale intervento è consentito su tutti i fabbricati ad esclusione di quelli individuati con l'intervento di manutenzione ordinaria. Gli interventi dovranno essere condotti in conformità all'art. 37.
- c) Restauro.  
L'intervento è prescritto, dal P.R.G., sugli edifici e manufatti topograficamente individuati nelle tavole grafiche e deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste all'art. 39. Gli edifici topograficamente individuati sono, in molti casi, vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42.
- d) Risanamento conservativo.  
Il P.R.G. individua topograficamente gli edifici su cui è permesso l'intervento di risanamento conservativo che deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste agli art.li 38 e 40. La manutenzione ordinaria (art. 36), la manutenzione straordinaria (art. 37) e il restauro (art. 39) sono comunque consentiti.
- e) Ristrutturazione edilizia di Tipo A  
Il P.R.G. individua topograficamente gli edifici su cui è permesso l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A che deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste all'art.li 41.1.  
Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui ai punti precedenti.

- f) Ristrutturazione edilizia di Tipo B  
 Il P.R.G. individua topograficamente gli edifici su cui è permesso l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B che deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste all'art. 41.2.  
 Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di Tipo A di cui ai punti precedenti.
- g) Ristrutturazione edilizia di Tipo C  
 Il P.R.G. individua topograficamente gli edifici su cui è permesso l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo C che deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste all'art. 41.3.  
 Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di Tipo A e di Tipo B di cui ai punti precedenti.
- h) Ristrutturazione edilizia di Tipo D  
 Il P.R.G. individua topograficamente gli edifici su cui è permesso l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo D che deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste all'art. 41.4.  
 Contemporaneamente si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione, a verde o con pavimentazione, dell'area di pertinenza degli edifici oggetto di intervento, con l'eliminazione degli elementi aggiunti ed incoerenti con il contesto ambientale.  
 Sugli edifici su cui sono prescritti interventi di ristrutturazione edilizia di Tipo D sono ammessi, in assenza di un progetto esteso a tutto l'aggregato edilizio, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui ai punti precedenti.
- i) Sopraelevazione di un piano  
 La progettazione dovrà essere condotta tenendo conto dei caratteri dell'insieme edilizio.  
 Le parti di edificio individuate topograficamente possono essere sopraelevate di un piano (corrispondente ad una altezza di m. 3,30) senza aumento di superficie coperta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:  
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s$  = secondo allineamenti esistenti;  
 - distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c$  = quella esistente;  
 - distanza minima tra le costruzioni e tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: m. 10,00 ove non siano interposte strade o vie pubbliche.  
 Nella sistemazione devono essere demoliti eventuali volumi chiusi aggettanti in contrasto con il contesto edilizio in cui sono inseriti.  
 La manutenzione ordinaria (art. 36) e straordinaria (art. 37), il restauro (art. 39), il risanamento conservativo (art. 40) e la ristrutturazione edilizia di Tipo A (art. 41.1) sono comunque consentiti.
- l) Recupero del sottotetto con eventuale sopraelevazione  
 Il P.R.G. permette, sugli immobili individuati con tale tipo di intervento, il recupero del sottotetto nel rispetto della L.R. 06.08.1998 n. 21 e la sopraelevazione del fabbricato purché l'altezza dell'edificio alla linea di gronda non superi la quota della strada esistente a monte del fabbricato e la linea di colmo del tetto non superi in altezza quella dell'estradosso del parapetto che delimita la suddetta strada.  
 La manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di Tipo A, di cui ai punti precedenti, sono comunque consentiti.
- m) Edifici di nuova edificazione e n) Edifici ad un piano fuori terra  
 Per tutti gli edifici contrassegnati nella tavola n. 05 in scala 1:1.000 come "Edifici di nuova edificazione" o "Edifici ad un piano fuori terra" e per le loro aree di pertinenza gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria (art. 36) e straordinaria (art. 37), il restauro (art. 38 e 39), il risanamento conservativo (art. 38 e 40) e la ristrutturazione edilizia (art. 41); inoltre sono ammessi ampliamenti e demolizioni e ricostruzioni che dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- |   |    |   |          |
|---|----|---|----------|
| - Indice di densità edilizia fondiaria: | If | = | 3 mc/mq. |
| - Altezza massima della costruzione:    | H  | = | 14,50 m. |

- Rapporto di copertura: Rc = 50%.
- Rapporto di utilizzo del sottosuolo:
  - per realizzazioni interrato = 80% della Sf
  - per realizzazioni seminterrate = 100% della Sc
- Distanza della costruzione dal confine: Dc = 5,00 m.;
- Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 17;
- Distanza tra i fabbricati: non inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti;
- Distanza tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 42.
- Criteri per la progettazione: la composizione dei volumi dovrà essere in armonia con l'esistente, occorrerà prestare la massima attenzione a non occludere viste da e per il centro storico; la tessitura delle superfici murarie e la grana dei materiali dovranno essere in armonia con il contesto storico nel rispetto delle prescrizioni vigenti.

- Ambiti soggetti ad intervento unitario regolato da permesso di costruire con convenzione o da Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.): A2/1 (Via Lung'Orba – Via Cap.Oddone) – A2/2 (Piazza della Pesa) – A2/3 (Circonvallazione Stura) – A2/4 (Piazza Castello) – D5/1 (Via Gramsci – Pastificio Moccagatta).

Sulla tavola n. 05 sono indicati gli ambiti di intervento soggetti a S.U.E..

Le schede di ambito del P.R.G. stabiliscono gli interventi ammessi e i parametri secondo i quali devono essere redatti i progetti di S.U.E. e le convenzioni stabiliscono le modalità di intervento, la cessione delle aree per OO.UU. 1ª e 2ª e le particolari prescrizioni oltre alle modalità del coordinamento tra soggetto privato e pubblico. Il contenuto delle schede di ambito del P.R.G. prevale sulle altre disposizioni del presente fascicolo.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, attraverso i quali si attuano le previsioni dell'area A2 sono quelli previsti all'art. 6, comma 1, lettere a), b) e d).

In assenza di S.U.E. gli unici interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tutti gli interventi devono essere condotti nel rispetto del contesto in cui si inseriscono.

In tutte le aree di interesse storico/ambientale, con l'esclusione di quelle di pertinenza dei fabbricati sottoposti ad interventi di "restauro" (lettera c) è ammessa la costruzione di autorimesse nel rispetto del successivo art. 46.

Gli interventi permessi all'interno dell'area A2, con particolare riferimento a quelli delle lettere m) e n), dovranno tenere presente la tematica dell'inserimento del nuovo manufatto nel tessuto storico e, in particolare, i moduli compositivi dei prospetti, così come i volumi e l'aspetto esterno dei fabbricati dovranno cercare di inserirsi il più possibile in "assonanza" con il contesto, si dovrà avere cura nel preservare eventuali viste o scorci caratterizzanti l'edificato storico in riferimento alla generale qualità dell'immagine urbana.

Gli interventi dovranno pertanto essere progettati tenendo presente la problematica culturale dell'inserimento nell'ambiente circostante ovvero:

- composizione dei volumi: i volumi dovranno riprendere per dimensioni e proporzioni l'esistente storico;
- qualora il progettista ritenga opportuno l'utilizzo di materiali nuovi o diversi dai tradizionali la scelta dovrà essere adeguatamente motivata;
- grana dei materiali: i materiali dovranno essere il più possibile simili a quelli del contesto storico; si fa espresso divieto di utilizzare materiali in genere riflettenti la luce come rivestimenti in materiale ceramico e vitreo;
- colore: il colore dovrà essere scelto tra le proposte della Cartella Colore di Area del Piano del Colore della Città di Ovada; il progettista che intenda utilizzare tinte diverse dovrà adeguatamente motivare la scelta.

#### Art. 26 – Aree residenziali di completamento (B).

Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente o relativamente recente e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità.

In tali aree il P.R.G. 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 la 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. 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, purchè esse non siano state diversamente previste e quindi risultino difformi dalle previsioni specifiche operate dalle tavole di P.R.G.; in quest'ultimo caso, ove trattasi di opera pubblica, si intende applicabile il D.P.R. 08.06.2001 n. 327, art 10.

Il P.R.G. suddivide la zona B residenziale di completamento, parzialmente o totalmente edificata, in sei aree:

- B1 – aree residenziali edificate di impianto ottocentesco
- B2 – aree residenziali edificate di impianto ottocentesco polarizzato sulla stazione ferroviaria centrale
- B3 – aree residenziali edificate su maglia di lottizzazione
- B4 – aree residenziali di recente edificazione su impianto viario preesistente
- B5 – aree residenziali di recentissima edificazione
- B6 – nuclei frazionali residenziali edificati

Tali aree vengono identificate per i loro caratteri di impianto, storici e tipologici o semplicemente per affinità volumetrica dell'edificato e di immagine urbana (impianto urbanistico, tipologia degli edifici, finiture degli edifici e uso del verde). La suddivisione ha lo scopo di differenziare le rispettive aree in ordine ai caratteri architettonici distintivi e alla tutela generale della identità urbana locale; di conseguenza, negli articoli riguardanti le singole aree vengono esplicitati i caratteri principali dell'area, gli obiettivi del Piano e le norme generali di carattere architettonico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 24 delle presenti norme; per la destinazione commerciale il P.R.G. ammette, ove non in contrasto con l'art. 16 delle presenti Norme e fatte salve eventuali localizzazioni commerciali, la realizzazione di una superficie non superiore a mq. 500 per le aree B1 e B2 e mq. 600 per le aree B3, B4 e B5, anche se tale superficie non fosse connessa alle superfici di vendita; per le aree B6 fino ad una superficie complessiva (vendita e accessori) di mq. 250.

Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e non, e nelle aree ad essi asservite, con l'esclusione degli "edifici caratterizzanti il tessuto urbano" e per quelli in contrasto con le attività e destinazioni ammesse dal P.R.G. , sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni;
- c) ordinaria (c1) e straordinaria (c2) manutenzione (art.li 36 e37);
- d) restauro (d1), risanamento conservativo (d2), ristrutturazione interna (d3), che non comportino aumento delle superfici di calpestio nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, e ristrutturazione edilizia di tipo A (d4) e B (d5), nel rispetto degli art.li 38, 39, 40, 41.1 e 41.2;
- e) realizzazioni 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 del volume esistente superiore al 20% per un massimo di 210 mc., fermo restando che sono sempre consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile netta (Sun). Tale intervento è consentito su quegli edifici uni-bifamigliari che hanno esaurito l'indice di densità edilizia fondiaria proprio dell'area in cui ricade; l'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:  $H = 9,00$  m. nel caso di sopraelevazione e uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento;
  - distanza minima della costruzione dai confini privati circostanti:  $D_c =$  come previsto all'art. 42;
  - distanza minima della costruzione dal ciglio confine stradale:  $D_s =$  secondo allineamenti esistenti quando sussiste un allineamento individuabile in modo inequivocabile e sia caratterizzante del contesto in cui si inserisce la costruzione; in assenza: m. 10,00;
  - distanza minima tra le costruzioni:  $D =$  come previsto all'art. 42;

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 netta;

- g) variazioni di destinazione d'uso, che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici nel rispetto dei disposti della L.R. 29.04.2003 n. 9, nel caso di recupero funzionale dei rustici, e della L.R. 06.08.1998 n. 21, nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti. Per quanto riguarda la distanza tra le costruzioni, essa dovrà essere quella esistente e nel caso si creino nuove pareti finestrate le distanze dovranno essere quelle indicate dal Codice Civile; tale intervento è ammesso purché l'edificio venga dotato, nel suo interno, di acqua corrente e di un servizio igienico;
- h) modesti ampliamenti una-tantum, inferiori ai 10 mq. di Sun e non cumulabili con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma, delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, quando sia dimostrato che detti servizi igienico-sanitari sono mancanti o inadeguati; tali interventi, ammessi anche per gli edifici caratterizzati il tessuto urbano ed il territorio anche se non espressamente previsto agli articoli successivi, possono avvenire anche su quegli edifici che hanno esaurito l'indice di densità edilizia fondiaria purché siano conformi alle norme sulle distanze tra le costruzioni previste all'art. 42;
- i) costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di quanto previsto dal successivo art. 46; le distanze dai confini e dai fabbricati dovranno essere conformi a quanto previsto all'art. 42, l'altezza massima interna dovrà essere di m. 2,50 e l'altezza massima al colmo dovrà essere di m. 3,00; non sono previste distanze minime tra le autorimesse e gli edifici al cui servizio le stesse sono destinate;
- l) costruzione di pertinenze così come definite all'art. 48 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 48.

Si specifica che il conguaglio della dotazione di aree per servizi (standard) è necessaria soltanto per i cambi di destinazione d'uso finalizzati alla realizzazione di superficie commerciale; la dotazione di aree per servizi da cedersi secondo lo standard dell'80% della Sun può essere interamente monetizzata qualora non sia possibile o non abbia senso reperirla in loco solo per superfici commerciali inferiori a 250 mq. di Sun. Si specifica che il conguaglio di cui sopra è da intendersi come la differenza tra lo standard esistente e quello richiesto dalla destinazione prevista.

In tutte le aree B gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli di nuova edificazione, quando il volume realizzabile supera i 4000 mc., il permesso di costruire è subordinato (art. 7, penultimo comma) all'approvazione di un S.U.E. ai sensi degli art.li 43 e 44 della L.R. 56/77 anche se l'area non compare tra quelle riportate nelle schede di ambito del P.R.G..

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica così come in quelli di nuova edificazione con previsione di volumi superiori a 4000 mc. e per i cambi di destinazione d'uso finalizzati alla realizzazione di superficie residenziale e commerciale è fatto obbligo della cessione di area per servizi pubblici secondo i seguenti standard:

- superfici residenziali: 25 mq. per abitanti insediabili di cui monetizzabili 22,5 mq/ab. e 2,5 mq/ab. a parcheggio da reperirsi in loco;
- superfici commerciali di nuova costruzione: 100 % della Sun, quelle a parcheggio sono da reperirsi in loco
- cambio di destinazione d'uso a commerciale: 80 % della Sun; se la Sun è inferiore o uguale a 250 mq. la dotazione è interamente monetizzabile; se la Sun è superiore a 250 mq. la dotazione non è monetizzabile.

Sugli "edifici caratterizzanti il tessuto urbano e il territorio" diversi da quelli che ricadono nei nuclei frazionali minori di La Corte, Madonna della Guardia, Grillano e Costa, sono ammessi, oltre a quanto previsto nelle singole aree omogenee di cui ai successivi articoli, gli interventi di cui al comma 8 del presente articolo, lettere a), b), c), e), i) ed l) purché questi ultimi non alterino l'aspetto esteriore dell'edificio ovvero non siano addossate al corpo di fabbrica dell'edificio caratterizzante e, a una distanza da questo non inferiore a m. 5,00; l'intervento g) è ammesso nel rispetto degli elementi tipologici che caratterizzano l'edificio.

Nelle aree residenziali di completamento di tipo B1, B2, B6 sugli edifici esistenti, qualunque sia l'intervento consentito, escluso quello di restauro, è permessa la realizzazione degli abbaini, previa verifica che questi siano compatibili con la tipologia dell'edificio in cui si prevede l'inserimento di questo elemento purché esso abbia le caratteristiche descritte all'art. 33. Negli edifici individuati con l'intervento di restauro si dovrà, di volta in volta, verificare se l'inserimento di abbaini è compatibile con le caratteristiche architettoniche e compositive dell'edificio.

Art. 26.1 – B1 – Aree residenziali edificate di impianto ottocentesco.

E' la porzione di tessuto urbano sorta prevalentemente sulla base del piano di ingrandimento dell'Ing. Pesci datato 1876 con impianto viario a maglia ortogonale regolare, fattore principale di identità urbana: la tipologia originaria dell'edificato sulle vie principali è quella di villa urbana e palazzotto di altezza media intorno ai 10 mt., caratterizzati dall'uso della facciata decorata o dipinta, con giardino e pregevoli "finiture" urbane (cancellata, muri di cinta, marciapiedi...) estremamente curate pur nella loro semplicità.

Accanto ad esse, nelle lottizzazioni realizzate sui parchi delle ville, si è sviluppata la città del dopoguerra caratterizzata da palazzi di 6 - 7 piani (via Siri) di edilizia corrente.

Gli obiettivi del P.R.G. sono:

- la tutela dell'identità urbana attraverso la conservazione dell'impianto urbanistico, del verde di pregio e delle finiture caratterizzanti ovvero: muri di cinta intonacati e con copertura in coppi, alberi d'alto fusto con funzioni di schermatura ed ingressi principali agli edifici dotati di passi carrai e pedonali uniti compositivamente e realizzati con pilastri e mattoni (a vista o intonacati) e con cancelli e recinzioni in ferro anche lavorati a disegni elaborati;
- la ristrutturazione e l'utilizzazione degli immobili esistenti;
- la riqualificazione di precisi ambiti urbani caratterizzanti la città.

L'attuazione del P.R.G. avverrà tramite gli interventi elencati all'art. 26 e tramite gli interventi di sostituzione parziale o totale, di nuova costruzione e ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di densità edilizia territoriale: It = 2,5 mc/mq.
- Indice di densità edilizia fondiaria: If = 2,5 mc/mq.
- Altezza massima al colmo: = 13,00 m.
- Altezza massima della costruzione: H = 10,50 m.
- Rapporto di copertura: Rc = 40% della Sf
- Rapporto di utilizzo del sottosuolo:
  - per realizzazioni interrato = 100% della Sf
  - per realizzazioni seminterrate = 100% della Sc

- Distanza della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 42.

- Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale:

Ds = secondo allineamenti esistenti quando sussiste un allineamento individuabile in modo inequivocabile e sia caratterizzante del contesto in cui si inserisce la costruzione; in assenza:

Ds = 9,00 m. dall'asse stradale se trattasi di strade inferiori a m. 6,00;

Ds = 6,00 m. dal confine stradale se trattasi di strade superiori a m. 6,00.

- Distanza tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 42.
- Criteri progettuali: i volumi saranno semplici e poco articolati sui fronti strada, la tessitura delle superfici murarie si inserirà armonicamente nell'intorno così come la grana dei materiali; non saranno ammessi materiali ad effetto riflettente.
- tipologie di norma ammesse:
  - villa urbana uni/bifamigliare (art. 51);
  - palazzotto plurifamigliare in linea (art. 51).

Inoltre il P.R.G. si attua attraverso schede di ambito di P.R.G. che stabiliscono i parametri specifici e quelli da definire in sede di S.U.E. o di permesso di costruire. Il contenuto delle schede di ambito del P.R.G. prevale sulle altre disposizioni del presente fascicolo.

E' stata prevista una sola scheda di ambito: la B1/1 – C.so Saracco.

Il P.R.G. individua e numera alcuni edifici definendoli "edifici caratterizzanti il tessuto urbano"; per ognuno di questi specifica il livello di intervento massimo ammissibile e precisamente:

- edifici 6, 8, 14, 15, 18: risanamento conservativo (art. 40);
- edifici 2, 3, 19: restauro con modesto ampliamento (art. 39.1);
- edifici 1, 4, 5, 6a, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 20, 22, 23, 24: ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1);
- edificio 21: ristrutturazione edilizia di tipo B (art. 41.2);
- edifici 2a, 8a: ristrutturazione edilizia di tipo C (art. 41.3).

Per gli edifici in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G. per le aree in oggetto, gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art. 37).

Per tutti gli altri edifici, diversi dagli "edifici caratterizzanti il tessuto urbano", sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (art. 41.2) e di ristrutturazione urbanistica (art. 41.8).

Le finiture urbane caratterizzanti l'area B1 sono:

- muri di cinta intonacati con copertura alla sommità di coppi;
- alberi d'alto fusto a schermare gli edifici;
- ingressi principali agli edifici con passi carrai e pedonali uniti compositivamente e realizzati con pilastri in mattoni a vista e/o intonacati, cancelli e recinzioni in ferro anche lavorato a disegni elaborati.

Pertanto in tali aree sono consentite recinzioni cieche alte m. 2,50 e aventi le caratteristiche citate al comma precedente.

Art. 26.2 – B2 – Aree residenziali edificate di impianto ottocentesco polarizzato sulla stazione ferroviaria centrale.

E' l'area edificata sulla base del piano di ingrandimento dell' Ing. Roggero alla fine del secolo scorso.

Il piano di ingrandimento prevedeva tre grandi arterie di traffico, le attuali corso Saracco, via Galliera e corso Italia che avrebbero dovuto collegare il nuovo importante polo della stazione ferroviaria con il centro cittadino. Realizzato con la variante creata dal "taglio" della ferrovia Ovada - Alessandria, ha assorbito l'edificazione dell'intero abitato fino al secondo dopoguerra inoltrato. La tipologia dell'edificato e la conseguente immagine urbana risulta essere così formata: accanto alla originale tipologia a villa urbana e palazzotto si colloca una edificazione a forte densità e altezza, fino a 30 mt., persistono inoltre situazioni di edifici che ospitano attività produttive non compatibili con la residenza.

L'aspetto qualificante dell'immagine urbana è rappresentato dai viali alberati che nascondono e mitigano l'incombenza dei volumi.

Gli obiettivi del P.R.G. sono:

- la tutela della identità dell'area urbana nei suoi caratteri distintivi espressi precedentemente;
- la tutela delle ville urbane, dei viali alberati esistenti e del verde di pregio caratterizzanti il tessuto urbano;
- la riqualificazione di precisi ambiti urbani caratterizzanti la città;
- la ricollocazione in zona propria delle attività produttive non compatibili con la residenza;
- la trasformazione da attuarsi tramite l'individuazione di alcuni precisi ambiti soggetti a intervento unitario in ordine alla definizione del "margine e del confine" urbano.

L'attuazione del P.R.G. all'interno delle aree B2 avverrà con gli interventi elencati all'art. 26 e tramite gli interventi di sostituzione parziale o totale, di nuova costruzione e di ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di densità edilizia territoriale:  $I_t$  = 2,5 mc/mq.
- Indice di densità edilizia fondiaria:  $I_f$  = 2,5 mc/mq.
- Altezza massima al colmo: = 19,00 m.
- Altezza massima della costruzione:  $H$  = 16,50 m.
- Rapporto di copertura:  $R_c$  = 30% della  $S_f$
- Rapporto di utilizzo del sottosuolo:
  - per realizzazioni interrato = 50% della  $S_f$
  - per realizzazioni seminterrate = 100% della  $S_c$
- Distanza della costruzione dal confine:  $D_c$  = come indicato all'art. 42.
- Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale:  
 $D_s$  = secondo allineamenti esistenti quando sussiste un allineamento individuabile in modo inequivocabile e sia caratterizzante del contesto in cui si inserisce la costruzione; in assenza:  
 $D_s$  = 9,00 m. dall'asse stradale se trattasi di strade inferiori a m. 6,00;  
 $D_s$  = 6,00 m. dal confine stradale se trattasi di strade superiori a m. 6,00.
- Distanza tra le costruzioni:  $D$  = come indicato all'art. 42.
- Criteri progettuali:
  - a) la composizione dei volumi dovrà inserirsi armonicamente nel contesto ed in particolare i nuovi volumi dovranno coerentemente inserirsi nel contesto prestando la massima attenzione alle viste da e per l'abitato; il progettista dovrà dimostrare il corretto inserimento con elaborati grafici e documentazione fotografica;
  - b) per la tessitura delle superfici non è ammesso l'utilizzo di materiali riflettenti e si dovranno rispettare le prescrizioni del vigente Piano del Colore.
- tipologie edilizie di norma ammesse per interventi di nuova edificazione, salvo specifiche prescrizioni di scheda di ambito, sono:
  - edificio a blocco;
  - edificio in linea.

Il P.R.G. in queste aree permette l'ampliamento una-tantum fino alla concorrenza massima del 20% della Sul del fabbricato plurifamigliare soggetto a ristrutturazione, con un massimo di mc. 150 di Volume per edificio; qualora il fabbricato sia di più proprietari per ottenere l'ampliamento sarà necessario produrre preliminarmente l'assenso di tutti i proprietari. L'ampliamento è in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed al rapporto di copertura qualora esauriti; il relativo atto è registrato a cura e spese del richiedente, sui registri della proprietà immobiliare.

Inoltre il P.R.G. si attua attraverso le schede di ambito di P.R.G. per gli ambiti individuati dal P.R.G. come interventi particolari o S.U.E.; dette schede, all'interno dell'ambito di intervento stesso, dettano i parametri specifici da rispettare e quelli da definire in sede di redazione di S.U.E. o di permesso di costruire con convenzione ed il loro contenuto prevale sulle altre disposizioni del presente fascicolo; le schede di ambito previste sono:

B2/1 – Via Galliera, B2/2 – Corso Saracco, Villa Giovannelli, B2/3 – Corso Saracco, B2/4 Via Voltri, Porta Sud.

Per gli edifici caratterizzanti il tessuto urbano ricadenti in aree B2 il P.R.G. stabilisce il livello di intervento massimo ammissibile e precisamente:

~~edificio 18: restauro (art. 30);~~

- edifici 2, 16, **18**: restauro con modesto ampliamento (art. 39.1);
- edifici 7, 9, 10, 15, 17, 19, 20: ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1);
- edifici 1, 3, 4, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 14: ristrutturazione edilizia di tipo B (art. 41.2).

Per gli edifici in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G. per le aree in oggetto, gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art. 37)

Per tutti gli altri edifici, diversi dagli "edifici caratterizzanti il tessuto urbano", sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (art. 41.2) e di ristrutturazione urbanistica (art. 41.8).

Art. 26.3 – B3 – Aree residenziali edificate su maglia di lottizzazione.

Sono le aree residenziali a tipologia omogenea di villino e/o edificio uni-bifamigliare sorte su impianti di lottizzazione sulla base del modello di "villaggio" residenziale, all'oggi quasi del tutto sature.

Le principali caratteristiche sono:

- la scarsa relazione del tessuto edilizio con i principali assi di scorrimento urbano;
- la difficoltà di mobilità;
- l'uso degli spazi di pertinenza degli edifici a giardino.

Gli obiettivi del P.R.G. sono:

- il miglioramento, ove realisticamente realizzabile, delle condizioni di accessibilità e sosta veicolare all'interno delle singole porzioni di tessuto urbano;
- la tutela degli edifici e del verde caratterizzante il tessuto urbano;
- la ricollocazione in zona propria delle attività produttive non compatibili con la residenza.

L'attuazione del P.R.G. all'interno delle aree B3 avverrà con gli interventi elencati all'art. 26 e tramite gli interventi di sostituzione parziale o totale, di nuova costruzione e ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di densità edilizia territoriale: It = 1,2 mc/mq.
- Indice di densità edilizia fondiaria: If = 1,2 mc/mq.
- Altezza massima al colmo: = 10,00 m.
- Altezza massima della costruzione: H = 7,50 m.  
(per composizioni con tipologia a torretta è concessa un'altezza massima della costruzione fino a 10 m.)
- Rapporto di copertura: Rc = 30% della Sf
- Rapporto di utilizzo del sottosuolo:
  - per realizzazioni interrato = 50% della Sf
  - per realizzazioni seminterrate = 100% della Sc
- Distanza della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 42.
- Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale:

A) all'interno del centro abitato:

Ds = secondo allineamenti esistenti quando sussiste un allineamento individuabile in modo inequivocabile e sia caratterizzante del contesto in cui si inserisce la costruzione; in assenza:

Ds = 9,00 m. dall'asse stradale se trattasi di strade inferiori a m. 6,00;

Ds = 6,00 m. dal confine stradale se trattasi di strade superiori a m. 6,00.

B) all'esterno del centro abitato:

Ds = secondo le Norme del vigente Codice della strada, come indicato all'art. 17 delle presenti norme;

- Distanza tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 42.
- Criteri di progettazione: la composizione dei volumi sarà in armonia con il contesto, la tessitura delle superfici dovrà uniformarsi all'intorno, la grana dei materiali non dovrà essere riflettente.
- Tipologie edilizie di norma ammesse per interventi di nuova edificazione, salvo specifiche prescrizioni di scheda d'ambito, sono:
  - villino;
  - villa urbana uni-bifamigliare;
  - palazzotto plurifamigliare in linea.
- La cubatura edificabile sulla base dell'indice di densità edilizia fondiaria fissato, dovrà tradursi in nuovi edifici la cui volumetria non superi i 1500 mc.; tale limitazione non si applica agli interventi di ampliamento consentiti una-tantum.

Le schede di ambito del P.R.G. stabiliscono i parametri specifici e quelli da definire in sede di permesso di costruire con convenzione o di redazione di S.U.E.. Il contenuto delle schede di ambito del P.R.G. prevale sulle disposizioni del presente fascicolo.

Le schede di ambito previste sono:

B3/1 – Strada della Caminata, B3/2 – Via Voltri, B3/3 – Villa Schella, B3/4 – Via Molare, B3/5 – Via S.Evasio, B3/6 – Via S.Evasio, B3/7 – Via Voltri, B3/8 – Strada Prov. Alessandria-Ovada.

Il livello massimo di intervento ammissibile è specificato, per gli edifici soggetti a permesso di costruire con convenzione e per gli edifici soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), sulla scheda di ambito del P.R.G..

Per gli edifici caratterizzanti il tessuto urbano ricadenti in aree B3 il P.R.G. stabilisce il livello di intervento massimo ammissibile e precisamente:

- edificio 20 (Villa Schella): restauro (art. 39);
- edifici 1, 6, 7, 12, 13, 16, 17, 19: restauro con modesto ampliamento (art. 39.1);
- edifici 3, 5, 9, 10, 14, 15, 18: risanamento conservativo (art. 40);
- edifici 2, 4, 5a, 5b, 8, 11: ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1).

Per gli edifici in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G. per le aree in oggetto, gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art. 37).

Per tutti gli altri edifici, diversi dagli "edifici caratterizzanti il tessuto urbano", sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (art. 41.2) e di ristrutturazione urbanistica (art. 41.8).

Art. 26.4 – B4 – Aree residenziali di recente edificazione su impianto viario preesistente.

Sono le aree sorte prevalentemente negli anni '60 a seguito di lottizzazioni unitarie che si "appoggiano" all'impianto viario preesistente (via Carducci, via Gramsci).

Tali aree sono caratterizzate da:

- problemi alla mobilità veicolare e pedonale interna;
- carenze per quanto riguarda gli spazi di sosta;
- tipologie edilizie ad alta volumetria.

Gli obiettivi del P.R.G. sono:

- il ridisegno degli spazi pertinenziali degli edifici e risoluzione del problema parcheggi;
- la liberazione della sede viaria principale dalla sosta degli autoveicoli.

L'attuazione del P.R.G. all'interno delle aree B4 avverrà con gli interventi elencati all'art. 26 e tramite gli interventi di sostituzione parziale o totale, di nuova costruzione e ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di densità edilizia territoriale: It = 2,5 mc/mq.
- Indice di densità edilizia fondiaria: If = 2,5 mc/mq.
- Altezza massima al colmo: = 16,00 m.
- Altezza massima della costruzione: H = 13,50 m.
- Rapporto di copertura: Rc = 30% della Sf
- Rapporto di utilizzo del sottosuolo:
  - per realizzazioni interrato = 70% della Sf
  - per realizzazioni seminterrate = 100% della Sc
- Distanza della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 42.
- Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale:

Ds = secondo allineamenti esistenti quando sussiste un allineamento individuabile in modo inequivocabile e sia caratterizzante del contesto in cui si inserisce la costruzione; in assenza:

Ds = 9,00 m. dall'asse stradale se trattasi di strade inferiori a m. 6,00;

Ds = 6,00 m. dal confine stradale se trattasi di strade superiori a m. 6,00.

- Distanza tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 42.
- Criteri di progettazione: la composizione dovrà tener conto dell'inserimento dei volumi nelle viste panoramiche sulla città, la grana dei materiali non dovrà essere riflettente.
- tipologie edilizie di norma ammesse per interventi di nuova edificazione, salvo specifiche prescrizioni di scheda d'ambito, sono:
  - edificio plurifamigliare a blocco;
  - edificio plurifamigliare in linea;
  - edificio plurifamigliare a torre.

Per gli edifici caratterizzanti il tessuto urbano ricadenti in aree B4 il P.R.G. stabilisce il livello di intervento massimo ammissibile e precisamente:

- edificio 1: restauro (art. 39);
- edifici 2, 3: ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1).

Per gli edifici in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G. per le aree in oggetto, gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art. 37).

Per tutti gli altri edifici, diversi dagli "edifici caratterizzanti il tessuto urbano", sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (art. 41.2) e di ristrutturazione urbanistica (art. 41.8).

#### Art. 26.5 – B5 – Aree residenziali di recentissima realizzazione.

E' la zona di recentissima edificazione, caratterizzata dal quartiere di edilizia economico - popolare : essa si è sviluppata sull'impianto a maglia regolare appoggiato su via Nuova Costa, la statale 456 del Turchino e la strada della Leonessa.

Caratterizzato morfologicamente da una edificazione a cortina continua sui quattro lati dell'isolato, rileva situazioni di commistione, sulle fasce esterne del quartiere tra diversi elementi di linea, piccole case a schiera e villette unifamiliari.

Gli obiettivi del P.R.G. sono:

- la regolarizzazione della composizione dei volumi per quanto riguarda i lotti ancora liberi;
- l'utilizzo del verde quale elemento principale di caratterizzazione urbana;
- il ridisegno del margine e del confine urbano.

L'attuazione del P.R.G. all'interno delle aree B5 avverrà con gli interventi elencati all'art. 26 e tramite gli interventi di sostituzione parziale o totale, di nuova costruzione e ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di densità edilizia territoriale:  $I_t$  = 1,8 mc/mq.
- Indice di densità edilizia fondiaria:  $I_f$  = 1,8 mc/mq.
- Altezza massima al colmo: = 13,00 m.
- Altezza massima della costruzione:  $H$  = 10,50 m.
- Rapporto di copertura:  $R_c$  = 30% della  $S_f$
- Rapporto di utilizzo del sottosuolo:
  - per realizzazioni interrato = 50% della  $S_f$
  - per realizzazioni seminterrate = 100% della  $S_c$
- Distanza della costruzione dal confine:  $D_c$  = come indicato all'art. 42.
- Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale:

A) all'interno del centro abitato:

Ds = secondo allineamenti esistenti quando sussiste un allineamento individuabile in modo inequivocabile e sia caratterizzante del contesto in cui si inserisce la costruzione; in assenza:

Ds = 9,00 m. dall'asse stradale se trattasi di strade inferiori a m. 6,00;

Ds = 6,00 m. dal confine stradale se trattasi di strade superiori a m. 6,00.

B) all'esterno del centro abitato:

Ds = secondo le Norme del vigente Codice della strada, come indicato all'art. 17 delle presenti norme;

- Distanza tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 42.
- tipologie edilizie di norma ammesse per interventi di nuova edificazione, salvo specifiche prescrizioni di scheda d'ambito, sono:

- edificio plurifamigliare a schiera;
- edificio plurifamigliare in linea.

Per gli edifici in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G. per le aree in oggetto, gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art. 37).

Per tutti gli altri edifici sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (art. 41.2) e di ristrutturazione urbanistica (art. 41.8).

#### Art. 26.6 – B6 – Nuclei frazionali residenziali edificati.

Sono le aree degli annucleamenti storici rurali dove sono stati realizzati interventi di nuova edificazione a volte incoerenti con il contesto.

Gli obiettivi del P.R.G. sono:

- la rivitalizzazione dei nuclei frazionali intesi come presidio del territorio;
- la tutela del patrimonio edilizio storico.

Il P.R.G. per queste aree, oltre alle destinazioni previste dall'art. 26, comma 5, ammette la costruzione a servizio dell'agricoltura (quali silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole e per animali, ecc.), costruzioni adibite alla conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli locali di produzione del fondo attiguo nonché destinazioni agrituristiche; le destinazioni agrituristiche sono ammesse purché il richiedente sia imprenditore agricolo e gli immobili su cui si interviene facciano parte di una azienda agricola. Tutti gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto di quanto previsto al presente articolo, alla L.R. 31/85 e L.R. 38/95 s.m.i..

L'attuazione del P.R.G. all'interno delle aree B6 avverrà con gli interventi elencati all'art. 26 e tramite gli interventi di sostituzione parziale o totale, di nuova costruzione e ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di densità edilizia territoriale: It = 0,90 mc/mq.
- Indice di densità edilizia fondiaria: If = 0,90 mc/mq.
- Altezza massima al colmo: = 10,00 m.
- Altezza massima della costruzione: H = 7,50 m.
- Rapporto di copertura: Rc = 30% della Sf
- Rapporto di utilizzo del sottosuolo:
  - per realizzazioni interrato = 100% della Sf
  - per realizzazioni seminterrate = 100% della Sc
- Distanza della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 42.
- Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale:
  - A) all'interno del centro abitato:
    - se strade inferiori o uguali a m. 6,00 Ds = 9,00 m. dall'asse stradale;
    - se strade superiori a m. 6,00 Ds = 6,00 m. dal confine stradale;
  - B) all'esterno del centro abitato: Ds = secondo le Norme del vigente Codice della strada, come indicato all'art. 17 delle presenti norme
- Distanza tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 42.
- Criteri di progettazione: i volumi saranno semplici e poco articolati, le tessiture delle superfici murarie ed i materiali di finitura richiameranno quelli tradizionali nel rispetto di quanto previsto al termine del presente articolo.
- tipologie edilizie di norma ammesse per interventi di nuova edificazione sono:
  - villino;
  - villa uni-bifamigliare;
  - edificio trifamigliare a schiera;
  - edificio a tipologia rurale.

Il P.R.G. in queste aree permette l'ampliamento una-tantum fino alla concorrenza massima del 20% della Sul del fabbricato plurifamigliare soggetto a ristrutturazione, con un massimo di mq. 50 di Sul per edificio; qualora il fabbricato sia di più proprietari per ottenere l' ampliamento sarà necessario produrre preliminare assenso di tutti i proprietari. L'ampliamento è in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed al rapporto di copertura qualora esauriti; il relativo atto è registrato a cura e spese del richiedente, sui registri della proprietà immobiliare.

Per gli edifici caratterizzanti il tessuto urbano ricadenti in aree B6 il P.R.G. stabilisce gli interventi ammessi su ogni edificio individuato nella cartografia di piano. Per ogni edificio si è compilata



una scheda, riportata nell'allegato "Quaderno delle Schede degli edifici caratterizzanti il tessuto urbano e il territorio ricadenti in area agricola, nelle frazioni di La Corte – Madonna della Guardia – Grillano – Costa, nell'area a verde privato vincolato di Villa Lea e nell'area per attività turistico-ricettiva (D6/1)", su cui sono elencati, tra l'altro, gli interventi ammessi e quelli vietati.

Ogni edificio caratterizzante è individuato con un numero (seguito dalla sigla che identifica il tipo di area agricola in cui ricade), a cui corrisponde una scheda, anch'essa numerata, sulla quale a ciascun edificio, eventualmente scomposto in più corpi di fabbrica, vengono attribuiti uno o più numeri (uno per ciascun corpo di fabbrica): per ognuno viene indicato l'intervento vietato e quello ammesso.

Si richiamano, come facenti parte integrante delle presenti norme, i contenuti delle schede degli edifici caratterizzanti di cui al Quaderno sopracitato relativi ai seguenti argomenti "valore architettonico", "inserimento nel paesaggio", "interventi vietati", "interventi ammessi" e "annotazioni".

Di seguito si riporta la tabella con individuati il n. dell'edificio caratterizzante, il n. della scheda, gli interventi ammessi su ogni corpo di fabbrica, in cui è stato suddiviso l'edificio o il complesso definito caratterizzante, e gli interventi vietati.

## Edifici caratterizzanti il tessuto urbano e il territorio

n. scheda	n. edificio	Interventi ammessi (vedi comma 8 art. 26)	Interventi vietati
33	La Corte 1	c1-c2-d1	Ampliamenti.
34	La Corte 2	b-c1-c2-d1-d2-d3-d4-g	Ampliamenti. Alterare prospetto sud dell'edificio principale.
37	La Guardia 2	Cdf 3: b-c1-c2-d1-d2-i-l Cdf 1-2: b-c1-c2-d1-d2-d3-d4-g-i-l	Ampliamenti. Inserimento porticati, balconi ed altri elementi aggettanti. Rivestimenti di qualsiasi tipo ad esclusione delle zocolature in pietra in lastra unica verticale
38	La Guardia 1	Cdf 1-2: b-c1-c2-d1-d2 Cdf 4-5: b-c1-c2-d1 Cdf 3: c1 (manutenzione ordinaria) Cdf 6: c2 (manutenzione straordinaria)	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati
36a	Grillano 3a	b-c1-c2-d1	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
36b	Grillano 3b	b-c1-c2-d1-d2-d3-d4	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
36c	Grillano 3c	b-c1-c2-d1-d2-d3-d4-g	Ampliamenti. Rivestimenti di ogni tipo ad esclusione delle zocolature in pietra in lastra unica verticale. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
70	Costa 9	b-c1-c2-d1-d2-d3-d4-i-l	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Conservare la zocolatura opus incertum.
71	Costa 8	b-c1-c2-d1-d2-i-l	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
72	Costa 7	Cdf 1: b-c1-c2-d1-d2-i-l Cdf 2: b-c1-c2-d1-d2-d3-d4-i-l Cdf 3: b-c1-c2	Ampliamenti. Sopraelevazioni. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
73	Costa 10	b-c1-c2-d1-d2-i-l	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
74	Costa 6	Cdf 1: b-c1-c2-d1-d2-e-i-l Cdf 2-3-8-9: b-c1-c2-d1-d2-d3-d4-e-i-l Cdf 4-7: b-c1-c2	Ampliamenti (1-8-9). Mantenimento superfetazioni (1-8-9). Recupero, mantenimento fabbricati (4-7) e sopraelevazioni (2-3). Inserimento balconi e altri corpi aggettanti (1-8-9)
75	Costa 11	Cdf 1: b-c1-c2-d1-d2-d3-d4-i-l Cdf 2: b-c1-c2-d1-d2-i-l Cdf 5: b-c1-c2-d1	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
76	Costa 5	Cdf 1: b-c1-c2-d1-d2-i-l; sul corpo aggiunto (2) è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia (d3-d4) finalizzato ad un suo migliore inserimento nella struttura originale	Ampliamenti. Sopraelevazioni. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
77	Costa 4	b-c1-c2-d1-d2-i-l	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Modifiche alle aperture. Costruzione porticati.
78	Costa 3	b-c1-c2-d1-d2-i-l	Ampliamenti. Sopraelevazioni. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
79	Costa 12	b-c1-c2-d1-d2-d3-d4-g-i-l	Ampliamenti. Sopraelevazioni. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
80	Costa 2	b-c1-c2-d1-d2-i-l	Ampliamenti. Sopraelevazioni. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
81	Costa 1	b-c1-c2-d1-d2-d3-d4-i-l	Ulteriori Ampliamenti. Sopraelevazioni. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
82	Costa 1a	Cdf 1-2-4-5: b-c1-c2-d1-d2-d3-d4-e-g-i-l Cdf 3: b-c1-c2-d1-d2-d3-d4-g-i-l-art. 39.1	Ampliamenti e sopraelevazioni (1-2-4-5). Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti (1-2-3-4-5). Costruzione porticati.

Le schede e la tabella, per quanto relativo agli interventi ammessi, riportano delle lettere che identificano gli interventi elencati all'art. 26, comma 8 delle presenti norme.

Nel caso degli "edifici caratterizzanti", quando tra gli interventi consentiti sono elencati gli interventi i) (costruzione di autorimesse, ecc.) e l) (costruzione di pertinenze, ecc.), significa che nell'area di pertinenza dell'edificio caratterizzante sono permessi i due interventi nel rispetto dei disposti dei due punti indicati ( i) ed l) ) e dei successivi articoli 46 e 48, ricordando che questi non potranno essere realizzati in adiacenza all'edificio caratterizzante ma dovranno rispettare una distanza minima di m. 5,00 da questo o da altri edifici caratterizzanti.

Su tutti gli "edifici "edifici caratterizzanti il tessuto urbano e il territorio" ricadenti nei "Nuclei frazionali residenziali edificati (B6)", con esclusione dei fabbricati di cui alle sopraccitate schede nn. 33-36.a-76-78, è sempre ammessa, senza che si configuri come "ampliamento", la costruzione del cordolo di appoggio delle coperture che non potrà comportare un aumento, delle quote di imposta e di colmo del tetto, superiore a 30 cm e la variazione della pendenza delle falde. Inoltre sugli stessi edifici è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi a condizione che avvenga nel rispetto dei disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21 e s.m.i..

L'inserimento di abbaini è consentito nel rispetto del successivo art. 33 previa verifica che il loro inserimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche, tipologiche e compositive dell'edificio purché la loro costruzione sia finalizzata al soddisfacimento del rapporto aeroilluminante dei vani recuperati alla destinazione residenziale ai sensi della L.R. 06.08.1998 n. 21 e s.m.i..

Per gli edifici in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G. per le aree in oggetto, gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art. 37).

Per tutti gli altri edifici, diversi dagli "edifici caratterizzanti il tessuto urbano", sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (art. 41.2) e di ristrutturazione urbanistica (art. 41.8).

Nella ristrutturazione ed eventuale ampliamento di edifici esistenti ricadenti nelle aree dei nuclei frazionali residenziali edificati (B6) si dovrà tenere conto, nella progettazione, delle caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive dell'edificio. Negli interventi di nuova edificazione si dovrà tenere conto, oltre che delle caratteristiche di composizione dei volumi, delle tessiture delle superfici murarie e della grana dei materiali dell'edificazione tradizionale ed anche dell'inserimento del nuovo volume all'interno di eventuali viste panoramiche.

Negli interventi edilizi in genere il P.R.G. favorisce l'uso del verde come elemento della progettazione, utile all'inserimento nel contesto.

E' fatto comunque espresso divieto:

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

E' fatto comunque espresso obbligo:

- di utilizzare per le coperture il coppo tradizionale e altro elemento di copertura purché riproducano l'effetto del tetto in coppi;
- di utilizzare canali di gronda e pluviali in rame o lamiera verniciata;
- di utilizzare infissi verniciati, non naturali e lucidi;
- di utilizzare per il sistema di oscuramento persiane alla genovese o ad anta piena verniciate non naturali e lucide;
- di utilizzare per le finiture (soglie, davanzali, ecc.) la pietra naturale tipo luserna, serena e comunque pietra grigia in armonia per grana e colore con l'arenaria locale;
- i muri di contenimento, se realizzati in calcestruzzo, dovranno essere rivestiti come previsto dal Regolamento Edilizio. I manufatti finalizzati a nuove edificazioni non potranno elevarsi per più di mt. 3,00; qualora sia necessario eseguire terrazzamenti, ogni singolo manufatto murario dovrà soggiacere all'interno della linea inclinata di 45° rispetto all'orizzontale tangente alla sommità del muro più a valle; l' elevazione totale, di norma, non sarà maggiore di ml. 6,00. Per motivate esigenze tecniche o per particolari situazioni morfologiche, sentita la Commissione Edilizia, possono essere autorizzate soluzioni alternative nel rispetto dei disposti el Regolamento Edilizio.

## Art. 27 – C – Aree residenziali inedificate.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono quelle previste dall'art. 24, comma 2 delle presenti norme con esclusione delle destinazioni specifiche di cui alle lettere h) e i).

Gli obiettivi del P.R.G. sono quelli di favorire lo sviluppo di nuovi insediamenti residenziali con caratteristiche di impianto, volumetriche e di finitura inserite armonicamente nel contesto.

In queste aree è obbligatoria la formazione di un piano esecutivo convenzionato di iniziativa pubblica o privata, così come definito all'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., esteso all'intera unità urbanistica.

Gli interventi devono avvenire nel rispetto degli indici e parametri definiti nelle schede di ambito del P.R.G. atte alla redazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi contrassegnate con le sigle C/a, ... C/d, ... C/i. Il contenuto delle schede di ambito del P.R.G. prevale sulle disposizioni del presente fascicolo.

In particolare poiché il P.R.G. favorisce l'uso del verde come elemento della progettazione utile all'inserimento nel contesto, negli elaborati progettuali degli interventi dovrà essere illustrata la sistemazione a verde del lotto oggetto dell'intervento con la specifica del verde piantumato; si raccomanda l'uso di essenze autoctone.

Fino all'entrata in vigore degli Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, nelle aree delimitate non sono ammesse nuove costruzioni; mentre sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art. 37);
- restauro (art. 39);
- risanamento conservativo (art. 40);
- ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1).

Salvo specifiche prescrizioni di scheda per gli edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona i livelli di intervento ammessi sono:

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art. 37).

Nelle aree di espansione residenziale è prevista una dotazione minima degli standards di cui all'art. 21 Legge Regionale 56/77 di 25 mq./ab. da calcolarsi secondo il rapporto di 90 mc/abitante.

Le schede di ambito del P.R.G. precisano inoltre:

- la quantità di aree per servizi da reperirsi in loco;
- la quota parte per cui si prevede la possibilità di monetizzazione.

Gli ambiti del P.R.G. soggetti alla redazione di S.U.E. sono: C/a – S.Evasio – strada Parasio; C/b – S.Evasio – Strada della Caminata; C/c – S.Evasio – Villa Cortese; C/d – Cappellette – Convento; C/e – Cappellette – Cascina Torielli; C/f – Via Grillano; C/g – Cascina Manzolo – C/h – Loc.Geirino; C/i – Via Grillano – Porta Est.

Il P.R.G. individua nell'ambito C/e le aree per l'edilizia economica e popolare.

La scheda di ambito del P.R.G. ne fissa i valori numerici realizzabili, i parametri edilizi ed urbanistici ed ogni altro elemento da rispettare nella loro attuazione.

## CAPO IV – D – AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 28 – Zona D – Aree per insediamenti produttivi: attività industriali, artigianali, commerciali e turistico-ricettive.

La zona D è dedicata ad insediamenti di attività produttive industriali, artigianali, commerciali, turistico-ricettive e per tutte le attività strettamente connesse ad esse. In relazione alle caratteristiche delle diverse realtà presenti sul territorio, il P.R.G. individua le aree così come descritte dall'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i. e di seguito elencate:

- D1 – aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto;
- D2 – aree per attività produttive di riordino e di completamento infrastrutturale;
- D3 – aree per insediamenti produttivi che si confermano nella loro ubicazione;
- D4 – aree per insediamenti industriali, artigianali o tecnologici isolati;
- D5 – aree per insediamenti produttivi attivi od inattivi per i quali si rendono opportuni interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia;
- D6 – aree per attività turistico-ricettive.

A norma del 5° comma dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., il rilascio di permessi di costruire relativi alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione in conformità alle direttive di sviluppo regionale e del Piano territoriale.

Si richiamano, con particolare riferimento ad insediamenti produttivi, i disposti dell'art.60bis delle presenti N.T.A..

Art. 28.1 – D1 – Aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto.

Il P.R.G. con tale definizione individua le aree per le attività produttive di nuovo impianto finalizzate alla realizzazione di aree attrezzate per l'insediamento di attività produttive compatibili con le esigenze di rispetto dell'ambiente.

Le destinazioni previste nelle aree di cui sopra sono:

- Attività produttive industriali e artigianali e utilizzazioni strettamente connesse:
  - a) abitazioni per esigenza di custodia e di assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare mq. 180 di Superficie utile lorda, nè il 50% della Superficie utile lorda destinata ad attività produttiva;
  - b) uffici, attività commerciali connesse alle attività industriali ed artigianali insediate purché dimensionalmente rispettino i disposti dei vigenti "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita"; tali uffici e negozi non potranno, in ogni caso, superare il 20% superfici utile lorde destinate ad attività produttiva, salvo specifiche prescrizioni di scheda;
- attività commerciali, anche non connesse ad una attività industriale o artigianale esercitata nell'edificio, purché finalizzate, nel rispetto dei "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita" vigenti, alla commercializzazione e vendita di prodotti di dimensioni notevoli per i quali è richiesta, ai fini espositivi, la disponibilità di superfici notevoli quali: autoveicoli ed attrezzature meccaniche di sollevamento e trasporto, mobili ed attrezzature di arredo per interni ed esterni, rivendite di pneumatici, di materiali edili, idro-termo-sanitari ed elettrici, ecc.;
- uffici, fatte salve specifiche prescrizioni di scheda di ambito;
- depositi;
- attrezzature per servizi sociali nonchè le attività complementari tra cui i pubblici esercizi;
- edifici ed impianti di qualunque entità connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici di carattere pubblico o di pubblico interesse;
- impianti di distribuzione automatica dei carburanti per uso autotrazione ed eventuali attrezzature connesse con tale servizio;
- piattaforme di raccolta rifiuti solidi.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso purchè esse siano tra quelle ammesse nell'area.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita dalle schede di ambito del P.R.G. per la redazione dei S.U.E. che definiscono la dotazione minima di aree a servizi

pubblici e la possibilità della loro monetizzazione. Per le attività commerciali ammesse si applicano le seguenti disposizioni:

- se strettamente connesse all'attività produttiva, non si prevede ulteriore cessione di aree per servizi oltre alla quota sopra prescritta;
- se non connesse all'attività produttiva, la superficie di aree a servizi pubblici deve essere aumentata fino a raggiungere un valore pari alla superficie di vendita più l'80% della restante superficie utile, di questi almeno il 30% deve essere destinato a parcheggio.

La convenzione ex art. 45 L.R. 56/77 e s.m.i. stabilisce la ripartizione di dette aree a servizi sociali, aree verdi e aree per parcheggi a seconda della situazione particolare; la convenzione stabilisce inoltre le esatte modalità di cessione degli standard e l'eventuale quotaparte monetizzabile.

L'attuazione delle aree in oggetto è subordinata alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi così come definiti dagli art.li 42 e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., estesi a tutta l'area topograficamente individuata.

In particolare le nuove destinazioni ammesse all'interno dei singoli edifici per impianti industriali e artigianali sono quelle con lavorazioni non inquinanti che non rientrano nella classificazione delle industrie insalubri di prima categoria, nel rispetto dell'art. 216 del Regio Decreto 26 Luglio 1934 n. 1265. Qualora ricorra il caso previsto dal 5° comma del sopra richiamato art. 216 le attività suddette potranno insediarsi previa sottoscrizione di apposito atto di impegno del titolare dell'attività relativo ai metodi e alle cautele atte ad evitare danni ambientali. In alternativa dovrà essere prodotta certificazione di rispetto della norma UNI EN ISO 14001. Il Comune si riserva di effettuare proprie valutazioni di impatto ambientale e verifiche del rispetto dell'atto di impegno durante l'esercizio dell'attività; le tipologie edilizie e le dimensioni massime dei singoli edifici dovranno essere specificate in sede di predisposizione dello strumento urbanistico esecutivo.

La superficie destinata all'immagazzinaggio o al deposito deve essere complementare ad una attività di produzione.

Gli interventi avvengono nel rispetto degli indici e parametri urbanistici ed edilizi fissati nelle schede di ambito del P.R.G.. Anche i livelli di intervento ammessi dal P.R.G. per l'area D1 sono esplicitati nelle schede di ambito del P.R.G..

Per gli edifici in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G. per le aree in oggetto, gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art. 37).

Le aree definite nelle schede di ambito del P.R.G. prescrittive per la redazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono la D1/a – Via Molare e la D1/b – Via Molare: Rebba.

A norma dell'art. 26 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., gli eventuali interventi di localizzazione di attività produttive sono assoggettati a convenzione secondo le modalità fissate nella convenzione quadro regionale di cui all'art. 53 della predetta Legge. Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'impianto; l'esistenza o la nuova costruzione di tali opere è condizione necessaria al rilascio della usabilità degli impianti.

Oltre che alle norme di cui sopra nell'attuazione delle suddette aree ci si dovrà attenere anche alle seguenti disposizioni:

- la dotazione minima di spazi privati per la sosta di veicoli (art. 47) è stabilita ai sensi della L. 122/89 e successive integrazioni e modifiche nel rapporto di 1 mq/10 mc. di volume costruito; tale superficie può essere ricavata anche nei locali interrati e seminterrati;
- la copertura dei locali interrati, nel caso in cui non siano posizionati in corrispondenza dell'edificio, dovrà essere decorosamente sistemata;
- le opere necessarie all'adeguamento tecnologico degli impianti di produzione sono sempre concesse nel solo rispetto delle distanze minime dai confini di zona urbanistica; su motivata richiesta supportata da studi di inserimento ambientale, sentita la Commissione Edilizia, può essere concessa l'installazione di impianti tecnologici, necessari alle esigenze della produzione, che superino l'altezza massima della costruzione consentita per l'area;
- nella progettazione di nuove edificazioni in genere, si dovrà tenere nella massima considerazione l'accessibilità da e per le strade esterne all'area;
- i nuovi volumi, compatibilmente alle esigenze tecniche derivanti dall'attività produttiva da insediarsi dovranno inserirsi il più accuratamente possibile nelle viste da e verso la viabilità principale.

Infine, ove anche non espressamente definito dalle schede di ambito del P.R.G., il progetto dovrà prevedere un'adeguata dotazione di verde di alto fusto con funzione di mascheratura o semplicemente, come elemento utile all'inserimento dell'edificio nell'ambiente circostante, quindi

gli elaborati progettuali dovranno illustrare la sistemazione del verde nel lotto oggetto dell'intervento con la specifica del verde piantumato; si raccomanda l'uso di essenze autoctone. Successivamente alla realizzazione delle costruzioni e alla scadenza della convenzione ex art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., sugli edifici esistenti sono ammessi, nel rispetto delle norme sulle distanze e sulle altezze previste nelle diverse schede di ambito di P.R.G., gli interventi di:

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art. 37);
- restauro e risanamento conservativo (art.li 38, 39 e 40);
- ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1);
- ristrutturazione edilizia di edifici in aree produttive (art. 41.6);
- ristrutturazione edilizia con ampliamento di edifici in aree produttive (art. 41.7).

Art. 28.2 – D2 – Aree per attività produttive di riordino e di completamento infrastrutturale.

Il P.R.G. con tale definizione individua le aree per le attività produttive industriali, artigianali e commerciali; gli interventi debbono essere volti alla razionalizzazione delle aree e al loro completamento con nuove edificazioni su lotti liberi nonché al riordino e al completamento infrastrutturale.

Le destinazioni previste nelle aree di cui sopra sono:

- Attività produttive industriali e artigianali e utilizzazioni strettamente connesse:
  - a) abitazioni per esigenza di custodia e di assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare mq. 180 di Superficie utile lorda, nè il 50% della Superficie utile lorda destinata ad attività produttiva;
  - b) uffici, attività commerciali connesse alle attività industriali ed artigianali insediate purché dimensionalmente rispettino i disposti dei vigenti "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita"; tali uffici e negozi non potranno, in ogni caso, superare il 20% superfici utile lorde destinate ad attività produttiva, salvo specifiche prescrizioni di scheda; si specifica che è consentito il commercio dei beni prodotti e di quelli integrativi e complementari al servizio fornito;
- attività di commercio all'ingrosso;
- attività di commercio al dettaglio di generi non contingentabili ai sensi della Legge 426/71 e del D.M. 04.08.1988 n. 375, con superfici di vendita fino alla concorrenza massima di mq. 250 (D.Lgs. 114/98 e L.R. 28/99 e s.m.i.);
- attività commerciali, anche non connesse ad una attività industriale o artigianale esercitata nell'edificio, purché finalizzate, nel rispetto dei "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita" vigenti, alla commercializzazione e vendita di prodotti di dimensioni notevoli per i quali è richiesta, ai fini espositivi, la disponibilità di superfici notevoli quali: autoveicoli ed attrezzature meccaniche di sollevamento e trasporto, mobili ed attrezzature di arredo per interni ed esterni, rivendite di pneumatici, di materiali edili, idro-termo-sanitari ed elettrici, ecc.;
- uffici, fatte salve specifiche prescrizioni di scheda di ambito;
- depositi;
- attrezzature per servizi sociali nonché le attività complementari tra cui i pubblici esercizi;
- edifici ed impianti di qualunque entità connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici di carattere pubblico o di pubblico interesse;
- impianti di distribuzione automatica dei carburanti per uso autotrazione ed eventuali attrezzature connesse con tale servizio;
- piattaforme di raccolta rifiuti solidi;
- servizi ed attività produttive private necessitanti di grandi superfici coperte (tipo: palestre, bowling, minigolf, maneggi coperti, ecc.).

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso, purché esse siano tra quelle ammesse nell'area, garantendo la necessaria dotazione di aree a standard; l'impossibilità a reperire aree a standard nella misura dovuta ed in posizione accessibile dall'area di pertinenza del fabbricato oggetto del cambio di destinazione d'uso, anche se non interna al lotto stesso, e/o a prevedere accessi in posizione congrua alle condizioni del traffico veicolare, costituiranno elemento ostativo al rilascio di permesso di costruire per il cambio di destinazione d'uso stesso anche se ammesso dalle presenti norme.

Per le nuove costruzioni la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita dalle schede di ambito del P.R.G. atte alla redazione dei S.U.E. e dei permessi di costruire

convenzionati che definiscono la dotazione minima di aree a servizi pubblici e la possibilità della loro monetizzazione. Il contenuto delle schede di ambito del P.R.G. prevale sulle disposizioni del presente fascicolo.

Nel caso di ristrutturazione edilizia con ampliamento di edifici in aree produttive la dotazione di standard va calcolata nella misura del 10% della superficie fondiaria asservita all'ampliamento, le schede di ambito del P.R.G. specificano la possibilità della loro monetizzazione.

La ripartizione delle aree a servizi pubblici è, di norma, la seguente:

- 50% per parcheggi;
- 25% per aree da destinare a servizi sociali ed attrezzature varie (mense, ecc.);
- 25% per aree verdi.

Per quanto riguarda l'insediamento di attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio di generi non contingentabili, uffici (di cui al comma 2 del presente articolo) la dotazione minima di aree per servizi è stabilita nella misura dell'80% della Superficie utile lorda, nei casi di ristrutturazione edilizia e/o cambio di destinazione d'uso con o senza opere, e del 100% nei casi di nuova edificazione; si specifica che queste dovranno essere reperite in loco e destinate a parcheggio di uso pubblico.

Per le attività commerciali connesse all'attività produttiva non si prevede ulteriore cessione di aree per servizi.

La convenzione ex art. 45 L.R. 56/77 e s.m.i. stabilisce la ripartizione di dette aree a servizi sociali, aree verdi e aree per parcheggi a seconda della situazione particolare; la convenzione stabilisce inoltre le esatte modalità di cessione degli standard e l'eventuale quotaparte monetizzabile.

L'attuazione delle aree in oggetto è subordinata a quanto previsto nelle schede di ambito del P.R.G..

In particolare si specifica che il permesso di costruire per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione con Sul maggiore di 6000 mq. è subordinato a S.U.E. con convenzione ex art. 45 L.R. 56/77 e s.m.i.; se la Sul è minore o uguale a 6000 mq. il permesso di costruire può essere integrato da convenzione (ex art. 49, V comma, L.R. 56/77 e s.m.i.) qualora la particolare complessità dell'opera o le modalità di coordinamento tra l'intervento Pubblico e privato lo richiedano.

Le nuove destinazioni ammesse all'interno dei singoli edifici per impianti industriali e artigianali sono quelle con lavorazioni non inquinanti che non rientrano nella classificazione delle industrie insalubri di prima categoria, nel rispetto dell'art. 216 del Regio Decreto 26 Luglio 1934 n. 1265. Qualora ricorra il caso previsto dal 5° comma del sopra richiamato art. 216 le attività suddette potranno insediarsi previa sottoscrizione di apposito atto di impegno del titolare dell'attività relativo ai metodi e alle cautele atte ad evitare danni ambientali. In alternativa dovrà essere prodotta certificazione di rispetto della norma UNI EN ISO 14001. Il Comune si riserva di effettuare proprie valutazioni di impatto ambientale e verifiche del rispetto dell'atto di impegno durante l'esercizio dell'attività; le tipologie edilizie e le dimensioni massime dei singoli edifici dovranno essere specificate in sede di predisposizione dello strumento urbanistico esecutivo.

Nelle nuove costruzioni o nelle ristrutturazioni che prevedano nuove attività la superficie destinata all'immagazzinaggio o al deposito deve essere complementare ad una attività di produzione.

I livelli di intervento massimo ammessi dal P.R.G. per le aree D2 sono esplicitati nelle schede di ambito del P.R.G..

Per gli edifici in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G. per le aree in oggetto, gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art. 37) **ammettendo, in difformità dalle lettere G) e H) dell'art. 37, l'installazione di impianti e servizi igienici all'interno dell'edificio esistente anche quando tale intervento comporta il cambio di destinazione di volumi esistenti oppure la realizzazione di nuovi volumi se l'edificio è sprovvisto di volumi da assoggettare a cambio di destinazione.**

Le aree definite nelle schede di ambito del P.R.G. prescrittive per la redazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi e dei permessi di costruire convenzionati sono la D2/a – Via Molare: fornace, la D2/b – Via Molare, la D2/c – Via Molare: ex distilleria, la D2/d – Via Novi1: Strada Guastarina, la D2/e – Via Novi 2: Autodemolizioni.

A norma dell'art. 26 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., gli eventuali interventi di localizzazione di attività produttive sono assoggettati a convenzione secondo le modalità fissate nella convenzione quadro regionale di cui all'art. 53 della predetta Legge. Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento



dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'impianto; l'esistenza o la nuova costruzione di tali opere è condizione necessaria al rilascio della usabilità degli impianti.

Oltre che alle norme di cui sopra nell'attuazione delle suddette aree ci si dovrà attenere anche alle seguenti disposizioni:

- la dotazione minima di spazi privati per la sosta di veicoli (art. 47) è stabilita ai sensi della L. 122/89 e successive integrazioni e modifiche nel rapporto di 1 mq/10 mc. di volume costruito; tale superficie può essere ricavata anche nei locali interrati e seminterrati;
- la copertura dei locali interrati, nel caso in cui non siano posizionati in corrispondenza del sedime dell'edificio, dovrà essere decorosamente sistemata;
- le opere necessarie all'adeguamento tecnologico degli impianti di produzione sono sempre concesse nel solo rispetto delle distanze minime dai confini di zona urbanistica; su motivata richiesta supportata da studi di inserimento ambientale, sentita la Commissione Edilizia, può essere concessa l'installazione di impianti tecnologici, necessari alle esigenze della produzione, che superino l'altezza massima della costruzione consentita per l'area;
- nella progettazione di nuove edificazioni in genere, si dovrà tenere nella massima considerazione l'accessibilità da e per le strade esterne all'area;
- i nuovi volumi, compatibilmente alle esigenze tecniche derivanti dall'attività produttiva da insediarsi dovranno inserirsi il più accuratamente possibile nelle viste da e verso la viabilità principale.

Infine, ove anche non espressamente definito dalle schede di ambito del P.R.G., il progetto dovrà prevedere un'adeguata dotazione di verde di alto fusto con funzione di mascheratura o semplicemente come elemento utile all'inserimento dell'edificio nell'ambiente circostante, quindi gli elaborati progettuali dovranno illustrare la sistemazione del verde nel lotto oggetto dell'intervento con la specifica del verde piantumato; si raccomanda l'uso di essenze autoctone.

Successivamente alla realizzazione delle costruzioni e alla scadenza della convenzione ex art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., sugli edifici esistenti sono ammessi, nel rispetto delle norme sulle distanze e sulle altezze previste nelle diverse schede di ambito di P.R.G., gli interventi di:

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art. 37);
- restauro e risanamento conservativo (art.li 38, 39 e 40);
- ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1);
- ristrutturazione edilizia di edifici in aree produttive (art. 41.6);
- ristrutturazione edilizia con ampliamento di edifici in aree produttive (art. 41.7).

Art. 28.3 – D3 – Aree per insediamenti produttivi che si confermano nella loro ubicazione.

Il P.R.G. con tale definizione individua le aree caratterizzate da attività produttive industriali, artigianali e commerciali in atto che si confermano nella loro ubicazione. Per queste aree il P.R.G. prevede il consolidamento delle attività in atto, il completamento degli eventuali lotti liberi, il sostegno all'attività produttiva nel rispetto delle esigenze dell'ambiente e il miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti produttivi.

Le destinazioni previste nelle aree di cui sopra sono:

- Attività produttive industriali e artigianali e utilizzazioni strettamente connesse:
  - a) abitazioni per esigenza di custodia e di assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare mq. 180 di Superficie utile lorda;
  - b) uffici, attività commerciali connesse alle attività industriali ed artigianali insediate purché dimensionalmente rispettino i disposti dei vigenti "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita"; tali uffici e negozi non potranno, in ogni caso, superare il 20% superfici utile lorde destinate ad attività produttiva, salvo specifiche prescrizioni di scheda; si specifica che è consentito il commercio dei beni prodotti e di quelli integrativi e complementari al servizio fornito;
- servizi ed attività produttive private necessitanti di grandi superfici coperte (tipo: palestre, bowling, minigolf, maneggi coperti, ecc.);
- attività di commercio all'ingrosso;
- attività commerciali, anche non connesse ad una attività industriale o artigianale esercitata nell'edificio, purché finalizzate, nel rispetto dei "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita" vigenti, alla commercializzazione e vendita di prodotti di dimensioni notevoli per i quali è richiesta, ai fini espositivi, la disponibilità di superfici notevoli quali: autoveicoli ed attrezzature meccaniche di

sollevamento e trasporto, mobili ed attrezzature di arredo per interni ed esterni, rivendite di pneumatici, di materiali edili, idro-termo-sanitari ed elettrici, ecc.;

- uffici, fatte salve specifiche prescrizioni di scheda di ambito;
- depositi;
- attrezzature per servizi sociali nonché le attività complementari tra cui i pubblici esercizi;
- edifici ed impianti di qualunque entità connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici di carattere pubblico o di pubblico interesse;
- impianti di distribuzione automatica dei carburanti per uso autotrazione ed eventuali attrezzature connesse con tale servizio;
- piattaforme di raccolta rifiuti solidi;

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso, purchè esse siano tra quelle ammesse nell'area, garantendo la necessaria dotazione di aree a standard; l'impossibilità a reperire aree a standard nella misura dovuta ed in posizione accessibile dall'area di pertinenza del fabbricato oggetto del cambio di destinazione d'uso, anche se non interna al lotto stesso, e/o a prevedere accessi in posizione congrua alle condizioni del traffico veicolare, costituiranno elemento ostativo al rilascio di permesso di costruire per il cambio di destinazione d'uso stesso anche se ammesso dalle presenti norme.

L'attuazione delle aree in oggetto è subordinata al rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,50 \text{ mq/mq.}$
- Altezza massima al colmo:  $= 11,00 \text{ m.}$
- (stralciato)
- Rapporto di copertura:  $R_c = 70\% \text{ di } S_f$
- Porticati privati funzionali all'attività  $= 40\% \text{ della } S_c$
- Rapporto di utilizzo del sottosuolo:
  - per realizzazioni interrato  $= 100\% \text{ della } S_c$
  - per realizzazioni seminterrate  $= 100\% \text{ della } S_c$
- Distanza della costruzione dal confine:  $D_c = 10,00 \text{ m.}$
- Distanza dal perimetro di zona  $= 10,00 \text{ m.}$
- Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale:
  - A) all'interno del centro abitato:
    - se strade inferiori o uguali a m. 6,00  $D_s = 9,00 \text{ m. dall'asse stradale;}$
    - se strade superiori a m. 6,00  $D_s = 6,00 \text{ m. dal confine stradale}$
  - B) all'esterno del centro abitato:  $D_s =$  secondo le Norme del vigente Codice della strada, come indicato all'art. 17 delle presenti norme
- Distanza tra le costruzioni D: come indicato all'art. 42.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso compatibile con quanto previsto al comma 2 del presente articolo gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art.37);
- risanamento conservativo (art. 40);
- ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1)
- ristrutturazione edilizia di edifici in aree produttive (art. 41.6);
- ristrutturazione edilizia con ampliamento di edifici in aree produttive (art. 41.7);
- sola demolizione;
- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica (art. 41.8).

Per gli edifici in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G. per le aree in oggetto, gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art. 37).

Per le nuove costruzioni la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura minima del 10% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti produttivi e può essere interamente monetizzata.

Nel caso di ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento (art.li 41.6 e 41.7) gli interventi sono esenti dalla cessione di aree per servizi (standard).

Per quanto riguarda l'insediamento di attività di cui ai punti c), d) ed e) del comma 2 del presente articolo la dotazione minima di aree per servizi è stabilita nella misura dell'80% della Superficie utile lorda, nei casi di ristrutturazione edilizia e/o cambio di destinazione d'uso con o senza

opere, e del 100% nei casi di nuova edificazione: si specifica che queste dovranno essere reperite in loco e destinate a parcheggio di uso pubblico.

Per le attività commerciali connesse all'attività produttiva non si prevede ulteriore cessione di aree per servizi.

La convenzione ex art. 45 L.R. 56/77 e s.m.i. stabilisce la ripartizione di dette aree a servizi sociali, aree verdi e aree per parcheggi a seconda della situazione particolare; la convenzione stabilisce inoltre le esatte modalità di cessione degli standard e l'eventuale quotaparte monetizzabile.

Il permesso di costruire, per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione con Sul maggiore di 6000 mq., è subordinato a S.U.E. con convenzione ex art. 45 L.R. 56/77 e s.m.i.; se la Sul è minore o uguale a 6000 mq. il permesso di costruire può essere integrato da convenzione (ex art. 49, V comma, L.R. 56/77 e s.m.i.) qualora la particolare complessità dell'opera o le modalità di coordinamento tra l'intervento pubblico e privato lo richiedano.

In particolare le nuove destinazioni ammesse all'interno dei singoli edifici sono quelle per impianti industriali e artigianali con lavorazioni non inquinanti e che non rientrano nella classificazione delle industrie insalubri di prima categoria, nel rispetto dell'art. 216 del Regio Decreto 26 Luglio 1934 n. 1265. Qualora ricorra il caso previsto dal 5° comma del sopra richiamato art. 216 le attività suddette potranno insediarsi previa sottoscrizione di apposito atto di impegno del titolare dell'attività relativo ai metodi e alle cautele atte ad evitare danni ambientali. In alternativa dovrà essere prodotta certificazione di rispetto della norma UNI EN ISO 14001. Il Comune si riserva di effettuare proprie valutazioni di impatto ambientale e verifiche del rispetto dell'atto di impegno durante l'esercizio dell'attività; le tipologie edilizie e le dimensioni massime dei singoli edifici dovranno essere specificate in sede di predisposizione dello strumento urbanistico esecutivo.

Le aree definite nelle schede di ambito del P.R.G. prescrittive per la redazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi e dei permessi di costruire convenzionati sono la D3/a – Via Rocca Grimalda: Ritorcitura Ovadese. Il contenuto della scheda di ambito del P.R.G. prevale sulle disposizioni del presente fascicolo.

Nel caso di nuova costruzione la superficie destinata all'immagazzinaggio o al deposito deve essere complementare ad una attività di produzione.

A norma dell'art. 26 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., gli eventuali interventi di localizzazione di attività produttive sono assoggettati a convenzione secondo le modalità fissate nella convenzione quadro regionale di cui all'art. 53 della predetta Legge. Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'impianto; l'esistenza o la nuova costruzione di tali opere è condizione necessaria al rilascio della usabilità degli impianti.

Oltre che alle norme di cui sopra nell'attuazione delle suddette aree ci si dovrà attenere anche alle seguenti disposizioni:

- la dotazione minima di spazi privati per la sosta di veicoli (art. 47) è stabilita ai sensi della L. 122/89 e successive integrazioni e modifiche nel rapporto di 1 mq/10 mc. di volume costruito; tale superficie può essere ricavata anche nei locali interrati e seminterrati;
- la copertura dei locali interrati, nel caso in cui non siano posizionati in corrispondenza del sedime dell'edificio, dovrà essere decorosamente sistemata;
- le opere necessarie all'adeguamento tecnologico degli impianti di produzione sono sempre concesse nel solo rispetto delle distanze minime dai confini di zona urbanistica; su motivata richiesta supportata da studi di inserimento ambientale, sentita la Commissione Edilizia, può concedere l'installazione di impianti tecnologici necessari alle esigenze della produzione, che superino l'altezza massima della costruzione consentita per l'area.

Infine, il progetto dovrà prevedere un'adeguata dotazione di verde di alto fusto con funzione di mascheratura o semplicemente come elemento utile all'inserimento dell'edificio nell'ambiente circostante, quindi gli elaborati progettuali dovranno illustrare la sistemazione del verde nel lotto oggetto dell'intervento con la specifica del verde piantumato; si raccomanda l'uso di essenze autoctone.

Per il lotto più settentrionale (mq. 965) dell'area contrassegnata con il n. 13 nella tabella 6.1.3.c della Relazione tecnico-illustrativa della variante parziale n. 6, posizionato a valle della Strada Provinciale per Alessandria di fronte alla Strada vicinale Caminata, le attività insediate dovranno rispettare, per quanto riguarda le emissioni acustiche, i valori prescritti per le aree residenziali, ovvero quelle proprie della classe III.

Art. 28.4 – D4 – Aree per insediamenti industriali, artigianali o tecnologici isolati.

Il P.R.G. con tale definizione individua le aree destinate all'insediamento di impianti tecnologici per i quali si rendono necessarie particolari misure di salvaguardia ambientale.

Tali aree sono finalizzate all'insediamento in aree idonee di impianti industriali, artigianali e tecnologici che per particolari esigenze tecniche debbano sorgere al di fuori delle aree attrezzate e di riordino.

Le destinazioni previste nelle aree di cui sopra sono:

- impianti tecnologici esistenti;
- edifici ed impianti di qualunque entità connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici di carattere pubblico o di pubblico interesse;
- attività industriali o artigianali che debbano sorgere al di fuori delle aree attrezzate o di riordino per esigenze tecniche o perchè moleste e precisamente: discarica di inerti, lavorazioni di inerti, lavorazione e deposito di rottami, piattaforma attrezzata per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;
- utilizzazioni strettamente connesse alle attività ammesse: abitazioni per esigenze di custodia e di assistenza agli impianti, tali abitazioni non potranno in ogni caso superare i 180 mq. di Sul nè il 50% delle superfici utili nette destinate all'attività, uffici e pubblici esercizi annessi alle attività di cui sopra.

L'attuazione delle aree in oggetto è subordinata al rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,50$  mq/mq.
- Altezza massima al colmo:  $= 11,00$  m.
- (stralciato)
- Rapporto di copertura:  $R_c = 70\%$  di  $S_f$
- Porticati privati funzionali all'attività  $= 40\%$  della  $S_c$
- Rapporto di utilizzo del sottosuolo:
  - per realizzazioni interrato  $= 100\%$  della  $S_c$
  - per realizzazioni seminterrate  $= 100\%$  della  $S_c$
- Distanza della costruzione dal confine:  $D_c = 10,00$  m.
- Distanza dal perimetro di zona  $= 10,00$  m.
- Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale:
  - A) all'interno del centro abitato:
    - se strade inferiori o uguali a m. 6,00  $D_s = 9,00$  m. dall'asse stradale;
    - se strade superiori a m. 6,00  $D_s = 6,00$  m. dal confine stradale
  - B) all'esterno del centro abitato:  $D_s =$  secondo le Norme del vigente Codice della strada, come indicato all'art. 17 delle presenti norme
- Distanza tra le costruzioni:  $D =$  come indicato all'art. 42.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso compatibile con quanto previsto al comma 3 del presente articolo gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art. 37);
- risanamento conservativo (art. 40);
- ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1)
- ristrutturazione edilizia di edifici in aree produttive (art. 41.6);
- ristrutturazione edilizia con ampliamento di edifici in aree produttive (art. 41.7);
- sola demolizione;
- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica (art. 41.8).

Per gli edifici in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G. per le aree in oggetto, gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art. 37).

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura minima del 20% della superficie asservita alla nuova costruzione ed è ammessa la monetizzazione.

Nel caso di ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento (art.li 41.6 e 41.7) gli interventi sono esenti dalla cessione di aree per servizi (standard).

Il permesso di costruire, per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione con Sul maggiore di 6000 mq., è subordinato a S.U.E. con convenzione ex art. 45 L.R. 56/77 e s.m.i.; se la Sul è minore o uguale a 6000 mq. il permesso di costruire può essere integrato da

convenzione (ex art. 49, V comma, L.R. 56/77e s.m.i.) qualora la particolare complessità dell'opera o le modalità di coordinamento tra l'intervento pubblico e privato lo richiedano.

A norma dell'art. 26 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., gli eventuali interventi di localizzazione di attività produttive sono assoggettati, ove necessario, a convenzione secondo le modalità fissate nella convenzione quadro regionale di cui all'art. 53 della predetta Legge. Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'impianto; l'esistenza o la nuova costruzione di tali opere è condizione necessaria al rilascio della usabilità degli impianti.

Oltre che alle norme di cui sopra nell'attuazione delle suddette aree ci si dovrà attenere anche alle seguenti disposizioni:

- la dotazione minima di spazi privati per la sosta di veicoli (art. 47) è stabilita ai sensi della L. 122/89 e successive integrazioni e modifiche nel rapporto di 1 mq/10 mc. di volume costruito; tale superficie può essere ricavata anche nei locali interrati e seminterrati;
- la copertura dei locali interrati, nel caso in cui non siano posizionati in corrispondenza del sedime dell'edificio, dovrà essere decorosamente sistemata;
- le opere necessarie all'adeguamento tecnologico, di cui si dovrà esaurientemente dimostrare l'esigenza, degli impianti di produzione sono sempre concesse nel solo rispetto delle distanze minime dai confini di zona urbanistica; su motivata richiesta supportata da studi di inserimento ambientale, sentita la Commissione Edilizia, può essere concessa l'installazione di impianti tecnologici necessari alle esigenze della produzione, che superino l'altezza massima della costruzione consentita per l'area.

Infine, ove anche non espressamente previsto il progetto dovrà prevedere un'adeguata dotazione di verde di alto fusto con funzione di mascheratura o semplicemente come elemento utile all'inserimento dell'edificio nell'ambiente circostante e a fascia di protezione antinquinamento, quindi gli elaborati progettuali dovranno illustrare la sistemazione del verde nel lotto oggetto dell'intervento con la specifica del verde piantumato; si raccomanda l'uso di essenze autoctone.

Art. 28.5 – D5 – Aree per insediamenti produttivi, attivi od inattivi, per i quali si rendono opportuni interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Il P.R.G. con tale definizione individua quelle aree in cui le attività produttive non sono più in atto o necessitano di ricollocazione in quanto incompatibili con le destinazioni d'uso di area e si propone il riuso delle stesse risolvendo, ove realisticamente ipotizzabile, situazioni ambientali compromesse.

In particolare il P.R.G., in coerenza con la sua filosofia generale, propone il riutilizzo dell'area dismessa in coerenza all'area di appartenenza.

Le schede di ambito del P.R.G., parte integrante delle presenti norme, stabiliscono gli obiettivi, le modalità di intervento, i parametri urbanistici ed edilizi, la dotazione di aree per servizi, i livelli di intervento, le attività ammesse e le norme generali di carattere architettonico, nonché particolari prescrizioni legate al singolo intervento.

L'attuazione delle aree in oggetto è subordinata alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi così come definiti dagli art.li 42 e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., estesi a tutta l'area topograficamente individuata **o di permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'art. 29 bis del D.P.R. n. 380/2001 visto l'art. 45, comma 3 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..**

I tipi di intervento ammessi dal P.R.G. sono definiti dalle schede di ambito del P.R.G. parte integrante delle presenti Norme **(per la scheda D5/g vedasi la relazione tecnico-illustrativa all'interno dell'Allegato B – variazioni delle schede di ambito effettuate con la variante parziale n. 7 al P.R.G.).**

Si specifica che in assenza di S.U.E. approvato non è ammesso cambio di destinazione d'uso fatta salva la realizzazione, una-tantum comprovata da relativo atto, di spazi destinati al commercio della superficie massima di mq. 100 per la vendita di beni prodotti e di quelli integrativi e complementari al servizio fornito; tale superficie al fine degli standards urbanistici potrà essere interamente monetizzata e il livello di intervento ammesso per gli edifici esistenti è specificato nelle schede di ambito del P.R.G..

Le aree definite nelle schede di ambito del P.R.G. prescrittive per il rilascio del permesso di costruire con convenzione o per la redazione degli S.U.E. sono: D5/a – Via Molare, D5/b – Viale Stazione Molare: Segheria, D5/c – Officina Vezzani, D5/d – Via Grillano: Coplast, D5/e – Corso Saracco: Biscottificio Tre Rossi, D5/f – Via Vittorio Veneto: Fonderia Tecnifond, D5/g – Via Voltri: Arredamenti Lai, D5/h – Corso Saracco: Galvanotecnica ed ex Poliver, D5/i – Via Gramsci: Pastificio Moccagatta, D5/l – Viale Reborà: Mobilificio Scorza.

Art. 28.6 – D6 – Aree per attività turistico-ricettive.

Il P.R.G. con tale definizione individua alcune aree ed edifici destinati ad attività turistico-ricettive o, in coerenza con gli obiettivi generali di recupero del patrimonio edilizio esistente, immobili di pregio e no in stato di palese sottoutilizzo individuati al fine del loro recupero ad usi produttivi preservandone al contempo la valenza di testimonianza architettonica.

Il P.R.G. all'interno di tali aree si pone come obiettivi lo sviluppo dell'attività turistico-ricettiva, il recupero di immobili per attività turistico-ricettive, la valorizzazione e tutela di immobili di pregio e la valorizzazione e tutela del territorio agrario.

Le destinazioni previste nelle aree ed edifici di cui sopra sono

- strutture turistico-ricettive per lo svolgimento di:
  - a) ricettività alberghiera così come definita dalla L.R. 16 giugno 1981 n. 21;
  - b) ricettività extralberghiera così come definita dalla L.R. 15 aprile 1985 n. 31 **tra cui è inserita anche l'attività di bed and breakfast;**
- presidi residenziali di assistenza sociale ai sensi della L.R. 23 agosto 1982 n. 20 e L.R. 23 aprile 1990 n. 37;
- cliniche e centri terapeutici, case di riposo in genere;
- ristoranti, enoteche;
- club sportivi, aree ludico-ricreative in genere;
- collegi, convitti, sedi per associazioni socio-culturali;
- le attività complementari **a tutte le** ~~alle~~ attività ammesse **(elencate ai punti precedenti)**, quali abitazioni **anche** per esigenza di custodia e di assistenza alle attività che non potranno comunque superare mq.180 di Sul né il 50% della Superficie utile lorda destinata all'attività turistico-ricettiva **mentre per l'edificio classificato D6 denominato V. Cereseto dette attività complementari non potranno superare i 200 mq di SUL né il 60% della superficie utile lorda destinata alle strutture turistico-ricettive per lo svolgimento di ricettività alberghiera di cui alla L.R. 16/06/1981 n. 21 e la ricettività extra-alberghiera di cui alla L.R. 15/04/1995 n. 31.** E' consentito il cambio di destinazione d'uso purchè all'interno delle attività ammesse.

Inoltre sono ammesse le destinazioni previste nelle schede di ambito del P.R.G.. L'attuazione delle aree individuate è subordinata alla predisposizione di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) esteso a tutta l'area perimetrata sulle tavole di P.R.G. quando l'intervento prevede nuove edificazioni.

Nel caso di interventi interni all'area D6/a – Via Novi 5: ex Palazzo Esposizioni – la loro attuazione deve avvenire nel rispetto di quanto previsto dalla scheda di ambito di P.R.G.; negli altri casi l'attuazione avviene con permesso di costruire, subordinato alla stipula di un atto di impegno unilaterale, tutte le volte che si prevede un cambio di destinazione, un intervento di ristrutturazione edilizia o un intervento di ampliamento "una-tantum" compatibile con le disposizioni del presente articolo.

L'atto di impegno unilaterale dell'avente diritto, da trascrivere a cura e spese del richiedente sui Registri della Proprietà Immobiliare, deve prevedere:

- il mantenimento della destinazione d'uso turistico ricettiva dell'immobile per un periodo di almeno venti anni;
- nei casi nei quali viene richiesto, l'utilizzo dell'ampliamento "una-tantum" previsto dalle norme di area;
- le sanzioni derivanti dall'art. 69 della L.R. 56/77, per l'inosservanza degli impegni assunti.

I tipi di intervento ammessi dal P.R.G. sono:

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art. 37);
- restauro (art. 39);
- risanamento conservativo (art. 40);
- ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1);
- ristrutturazione edilizia con ampliamento di edifici in aree produttive (art. 41.7);
- ampliamento "una tantum";
- nuova edificazione.

Tutti gli interventi, ricordando che la Sul realizzabile negli interventi di nuova edificazione e di ampliamento deve essere calcolata al lordo degli edifici esistenti, dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,05 \text{ mq/mq.}$   
l'Uf è applicabile solo in caso di redazione di S.U.E.

- Altezza massima al colmo: = 10,00 m.
- Altezza massima della costruzione: H = 7,50 m.
- Porticati privati = 50% della Sc
- Rapporto di utilizzo del sottosuolo:
  - per locali interrati = 100% della Sc
  - per locali seminterrati = 100% della Sc
- Distanza della costruzione dal confine: Dc = 10,00 m.
- Distanza dal perimetro di area D6 = 10,00 m.
- Distanza tra le costruzioni: D = 10,00 m.
- Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale:
  - A) all'interno del centro abitato: Ds = 10,00 m.
  - B) all'esterno del centro abitato: Ds = secondo le Norme del vigente Codice della strada, come indicato all'art. 17 delle presenti norme
- Spazi per parcheggi privati pertinenziali = 1 mq/10 mc.

Le altezze massime valgono soltanto per le nuove edificazioni, negli altri casi le altezze massime devono essere quelle esistenti.

Per motivate esigenze di adeguamento tecnologico o alla normativa di sicurezza o di adeguamento alla normativa di eliminazione in materia di barriere architettoniche possono essere concesse modeste variazioni ai parametri edilizi sopra elencati.

E' possibile il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente a fini turistico-ricettivi; tale intervento si realizza tramite cambio di destinazione d'uso con o senza opere e risulta prioritario rispetto alla nuova edificazione.

Sono concessi ampliamenti "una tantum" fino al 30% della Sul complessiva esistente su tutta l'area omogenea D6, così come perimetrata nella cartografia di piano, con un massimo di 300 mq.. I relativi volumi di ampliamento dovranno integrarsi nel miglior modo possibile alle caratteristiche dell'edificio principale per finiture, tipologia, grana dei materiali, uso del colore e non dovranno comportare l'abbattimento di verde d'alto fusto. Nel caso di ampliamenti "una tantum" non è prevista la cessione di aree per servizi.

Per l'unico edificio caratterizzante il territorio, ricadente all'interno delle aree D6 e contrassegnato con il n. 1, il P.R.G. stabilisce che gli interventi ammessi (vedi scheda n. 11 allegata al "Quaderno delle Schede degli edifici caratterizzanti il tessuto urbano e il territorio ricadenti in area agricola, nelle frazioni di La Corte – Madonna della Guardia – Grillano – Costa, nell'area a verde privato vincolato di Villa Lea e nell'area per attività turistico-ricettiva (D6/1)") sono la manutenzione ordinaria (art. 36) e straordinaria (art. 37), il restauro (art. 39), il risanamento conservativo (art. 40), la sistemazione del suolo ivi comprese le recinzioni lett. e) comma 5 dell'art. 29, il riuso di edifici esistenti (lett. g2) comma 5, art. 29), le autorimesse (art. 46) e le pertinenze (art. 48). La costruzione di autorimesse e pertinenze può essere realizzata nell'area di pertinenza dell'edificio caratterizzante nei confronti del quale deve essere rispettata una distanza minima di m. 5,00. E' ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi a condizione che avvenga nel rispetto dei disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21 e s.m.i. e che l'eventuale adeguamento al rapporto aeroilluminante di legge venga soddisfatto mediante l'inserimento di finestre ricavate nella pendenza delle falde del tetto (è esclusa la realizzazione di abbaini). Si richiamano, come facenti parte integrante delle presenti norme, i contenuti della scheda sopracitata relativi ai seguenti argomenti "valore architettonico", "inserimento nel paesaggio", "interventi vietati", "interventi ammessi" e "annotazioni". Per questo edificio, in sede di presentazione di progetto relativo agli interventi elencati (compresi quelli relativi alla costruzione di autorimesse e pertinenze) il progettista dovrà presentare una relazione che commenti l'intervento proposto indicando sia gli obiettivi di tutela che si perseguono in riferimento al "valore architettonico" ed all' "inserimento nel paesaggio" riportato sulle schede degli edifici caratterizzanti, sia il miglioramento effettuato rispetto a quello riportato sulla scheda, ovviamente mai diminuito, dimostrando il mantenimento del livello indicato nel caso in cui il fabbricato possedeva già il requisito più elevato. La relazione dovrà riportare una adeguata documentazione fotografica ed un rendering e ad essa dovranno essere allegati gli elaborati grafici di progetto.

Per gli edifici ricadenti nelle perimetrazioni di area D6, con esclusione dell'area D6/a di cui alla Scheda di ambito, e con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona e non individuati come edifici caratterizzanti il territorio, fino all'attuazione della destinazione turistico-ricettiva prevista, gli interventi ammessi sono quelli elencati al successivo art. 29 comma 5, lett. a), b), c), e), f), g1), g2), i), m), n), o) e p).

Nel caso di nuove costruzioni e di cambi di destinazione la dotazione minima di aree a servizi è stabilita, ad esclusione dell'area D6/a per la quale è stabilita nella scheda di ambito del P.R.G., nella misura di 25 mq/abitante nel rapporto di 30 mq. di Sul/abitante o di 90 mc. di Vol/abitante.

La convenzione stabilisce:

- le caratteristiche dell'intervento,
- la dotazione delle infrastrutture,
- le eventuali opere di urbanizzazione,
- la cessione di aree per servizi pubblici (standard); è prevista la monetizzazione ove non sia possibile o non abbia senso il reperimento delle aree per servizi in loco.

A norma dell'art. 26 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., gli eventuali interventi di localizzazione di attività produttive sono assoggettati, ove necessario, a convenzione secondo le modalità fissate nella convenzione quadro regionale di cui all'art. 53 della predetta Legge. Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'impianto; l'esistenza o la nuova costruzione di tali opere è condizione necessaria al rilascio della usabilità degli impianti.

Oltre che alle norme di cui sopra nell'attuazione delle suddette aree ci si dovrà attenere anche alle seguenti disposizioni:

- negli interventi di trasformazione degli immobili si dovrà prestare massima attenzione alla composizione del volume, alla tessitura delle superfici e alla grana dei materiali tenendo conto del loro rapporto con l'edificazione storica;
- si dovranno tenere nella massima considerazione le finiture urbane quali muri di cinta e di confine, ingressi carrabili e pedonali, viali sia per il recupero degli esistenti che per la progettazione dei nuovi interventi;
- i muri di contenimento se realizzati in calcestruzzo dovranno essere rivestiti in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio. Tali manufatti non potranno elevarsi per più di mt. 3,00; qualora sia necessario eseguire terrazzamenti, ogni singolo manufatto murario dovrà soggiacere all'interno della linea inclinata di 45° rispetto all'orizzontale tangente alla sommità del muro più a valle; l'elevazione totale, di norma, non sarà maggiore di mt.6,00. Per motivate esigenze tecniche o per particolari situazioni morfologiche, sentita la Commissione Edilizia, potranno essere autorizzate soluzioni alternative prescrivendo comunque rivestimenti conformi a quanto disposto nel Regolamento Edilizio;
- la nuova edificazione ed i volumi di ampliamento dovranno confrontarsi con l'edificio principale per tipologia ed uso dei materiali e conformarsi ad esso oltre che inserirsi armonicamente nel paesaggio; tali interventi dovranno essere supportati da un'adeguata documentazione (elaborati grafici e fotografici, ricerche iconografiche) tale da permetterne la valutazione.

Infine, ove anche non espressamente previsto il progetto dovrà prevedere un'adeguata dotazione di verde di alto fusto con funzione di mascheratura o semplicemente come elemento utile all'inserimento dell'edificio nell'ambiente circostante e a fascia di protezione antinquinamento, quindi gli elaborati progettuali dovranno illustrare la sistemazione del verde nel lotto oggetto dell'intervento con la specifica del verde piantumato; si raccomanda l'uso di essenze autoctone.



## CAPO V – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.

### Art. 29 – Aree per attività agricole (E).

In queste aree il P.R.G. controlla gli interventi ai fini della valorizzazione e sviluppo dell'attività agricola produttiva e "part-time", alla incentivazione della presenza stabile dell'uomo come presidio del territorio, della conservazione e recupero degli immobili esistenti e dei caratteri architettonici del patrimonio edilizio esistente e favorisce il potenziamento e dell'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.

Il P.R.G. suddivide l'intero territorio agricolo comunale in tre aree diverse in funzione delle caratteristiche orografiche dell'uso del suolo, delle colture nonché delle caratteristiche architettoniche del patrimonio edilizio esistente e precisamente:

- area Ea: area appenninica
- area Ec: area collinare
- area Ep: area di pianura

Le destinazioni ammesse nelle aree per attività agricola sono:

- negli interventi di nuova edificazione:
  - esclusivamente la destinazione agricola e la residenza ad essa connessa sancite dall'atto d'impegno unilaterale di cui al comma 7 dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i. nonché le attività connesse alla conduzione del fondo agricolo ed alla trasformazione e lavorazione dei prodotti del fondo in genere: rimessaggio attrezzature e mezzi agricoli, stoccaggio lavorazioni e trasformazione dei prodotti agricoli;
  - l'attività di agriturismo così come definite dalle vigenti leggi regionali;
  - le forme di produzione e trasformazione di prodotti agricoli;
  - l'attività di allevamento di specie animali ed attrezzature ad esse connesse (stalle, maneggi ecc.);
  - l'attività di commercializzazione dei beni agricoli e di allevamento, prodotti dal fondo .
- negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:
  - la residenza
  - l'artigianato, limitatamente ai volumi esistenti e comunque non oltre i 200 mq complessivi anche se gli stessi presentano superfici superiori;
  - il commercio, nella forma di esercizi di vicinato, limitatamente ai volumi esistenti e comunque con superficie non oltre i 200 mq complessivi anche se gli stessi presentano superfici superiori;
  - le attività direzionali, la ristorazione e i pubblici esercizi limitatamente ai volumi esistenti o parte di essi;

Non è ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione dei prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa.

In tali aree sono ammessi, sugli edifici esistenti, i seguenti tipi di intervento, indipendentemente dalle caratteristiche dei richiedenti:

- a) manutenzione ordinaria (a1: art. 36) e straordinaria (a2: art. 37);
  - b) restauro (b1: art. 39) e risanamento conservativo (b2: art. 40);
  - c) ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1);
  - d) ristrutturazione edilizia di edifici in area agricola (art. 41.5);
  - e) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
  - f) realizzazioni di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni; è ammesso l'inserimento degli abbaini;
- g1) cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali per gli edifici rurali nel rispetto della L.R. 29.04.2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici"; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 01.09.1967 ed il 04.12.1977 nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003; il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali è ammesso anche per gli edifici rurali che sono stati oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione edilizia successivamente a tale data;
- g2) riuso di edifici esistenti o di parti di essi nei limiti di cui al 3° comma ovvero interventi che comportano un incremento di carico urbanistico (con o senza opere), anche se ricavati in locali accessori alla destinazione principale (quali cantine, ripostigli, magazzini, ecc.), siano essi residenziali, artigianali, produttivi, commerciali, direzionali e turistico-ricettivi, comportano l'individuazione di aree a standard di cui si permette la monetizzazione totale. Il

cambio di destinazione tra le attività sopra citate comporta l'individuazione di aree a standards o la loro monetizzazione in misura differenziata in base al conguaglio se positivo.

- h) cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali e/o agrituristici degli edifici rurali nell'osservanza 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 di interventi devono essere assoggettati a convenzione nella quale siano chiaramente indicate le opere necessarie alla viabilità, allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, all'approvvigionamento idrico ed elettrico; 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 L.R. 38/95 e s.m.i.;
- i) ampliamenti una tantum delle unità abitative al fine di migliorare le condizioni igienico sanitarie degli edifici mediante la costruzione o l'ampliamento dei servizi igienici in ragione di 10 mq. di Sun negli edifici caratterizzanti il territorio specificati nell'apposito paragrafo al termine del presente articolo.
- l) realizzazione, su tutti gli edifici residenziali aventi Sul > di 60 mq., di porticati privati fino alla concorrenza massima del 40% della superficie coperta da considerarsi al netto dei porticati esistenti e di progetto; la realizzazione dovrà essere coerente con i caratteri tipologici, costruttivi, di composizione dei volumi e con l'uso dei materiali dell'area caratterizzata; per porticato privato si intende la porzione del piano terreno di un fabbricato o, per particolari situazioni orografiche e conseguenti tipologie a gradoni, anche di piani non terreni, aperta almeno su due lati, la cui copertura è costituita da tetto o da eventuali piani superiori; inoltre può essere una costruzione a sè stante posta nelle immediate vicinanze del/i fabbricato/i al quale si riferisce ed è inerente;
- m) recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21;
- n) costruzione di autorimesse, ad esclusivo servizio di unità abitative di Sul maggiore o uguale a mq. 60, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 46;
- o) costruzione di pertinenze così come definite all'art. 48 delle presenti norme, purchè inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 48;
- p) locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantine, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purchè 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 il 90% della superficie coperta esistente;
- q) piccole costruzioni al servizio dell'agricoltura finalizzate alla conduzione dei fondi agricoli aventi superficie non inferiore a mq. 7.000 (computando anche appezzamenti non contigui purché entro il territorio comunale e purché il lotto, su cui dovrà sorgere l'edificio, abbia una superficie accorpata di 3.500 mq.) e non facenti parte di un'azienda agricola o proprietà su cui insistono altri fabbricati; le costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,003 \text{ mq/mq.}$  fino ad un massimo di Sul di 25,00 mq.;
  - altezza massima della costruzione:  $H = 3,50 \text{ m.}$ ;
  - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s$  come indicato all'art. 17;
  - distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come indicato all'art. 42;
  - distanza minima tra le costruzioni:  $D =$  come indicato all'art. 42;
- la tipologia di dette costruzioni dovrà prevedere tetto a due falde e il manto di copertura dovrà essere in coppi o in tegol-coppo; le bucatore (finestre) dovranno essere di piccole dimensioni e di numero limitato; il P.R.G. 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 succ. mod. ed int..
- r) riedificazione di edifici esistenti: tale intervento è ammesso nei soli casi in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente o insista su area che specifica perizia giurata geologica ne certifichi il grave e incipiente dissesto che abbia già comportato gravi danneggiamenti al fabbricato. Tali situazioni supportate anche da una perizia tecnica giurata che attesti le gravi condizioni statiche dell'immobile per le quali risulta tecnicamente estremamente difficoltoso e oneroso intervenire, comporteranno la possibilità di trasferire il volume edilizio esistente su altro

limitrofo terreno nel rispetto delle distanze e delle altezze massime previste nell'area in cui ricade, in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio" fatte salve tutte le verifiche e indagini puntuali ai sensi del D.M. 11.03.1988 e con la realizzazione di interventi di mitigazione della pericolosità. Il volume esistente dovrà essere contestualmente demolito.

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 L.R. 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 succ. mod. ed int. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Per i soggetti di cui al precedente comma, lettere a), b), c), è permesso, nel rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi del presente articolo, il cambio di destinazione e l'ampliamento in eccedenza alle esigenze della famiglia, qualora sia garantita, in conformità al comma successivo, la loro destinazione ad uso agrituristico come previsto dall'art. 35 della L.R. n. 63 del 12.10.1978, dal Titolo IV della L.R. 31/85 e succ. mod. ed int. e dalla L.R. 38/95; quantitativamente dovranno essere rispettate le leggi di settore.

Il rilascio del permesso di costruire, per gli interventi di cui ai commi 5°, lettera q), 7° e 8°, 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 succ. mod. ed int., il vincolo di trasferimento di cubatura o di superficie utile lorda di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., e le sanzioni per l'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 è ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi.

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 succ. mod. ed int..

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 di polli, conigli, suini e avicoli e cunicoli in genere, dovranno essere insediati ad almeno 200 m., in linea d'aria, dalle aree residenziali previste dal P.R.G. e a m. 50 dai confini di proprietà e dall'asse delle strade comunali;
- le stalle devono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi, se di proprietà, m. 10, se di altri, m. 50;
- 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.

Tutti gli interventi interni alle aree per attività agricole si dovranno inserire armonicamente nel contesto ambientale; a tal fine si specifica che:

- la composizione dei volumi, la tessitura delle superfici e la grana dei materiali dovranno integrarsi armonicamente nel contesto ambientale;
- la struttura del tetto potrà essere realizzata in c.a. o in legno e per il manto di copertura potranno essere utilizzati coppi tradizionali, coppi di grecia, tegole marsigliesi o comunque tegole in laterizio di colore naturale, la finitura esterna potrà essere ad intonaco a frattazzo fine, pietra a vista o mattoni; per gli edifici funzionali alla azienda agricola, il progettista potrà proporre l'utilizzo di materiali alternativi a quelli sopracitati garantendo comunque l'integrazione nel contesto caratterizzato;

- i muri di contenimento se realizzati in calcestruzzo, dovranno essere rivestiti in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio; tali manufatti non potranno elevarsi per più di mt. 3,00; qualora sia necessario eseguire terrazzamenti, ogni singolo manufatto murario dovrà soggiacere all'interno della linea inclinata di 45° rispetto all'orizzontale tangente alla sommità del muro più a valle; l'elevazione totale, di norma, non sarà maggiore di ml. 6,00. Per motivate esigenze tecniche o per particolari situazioni morfologiche, sentita la Commissione Edilizia, potranno essere autorizzate soluzioni alternative prescrivendo comunque rivestimenti conformi a quanto disposto dal Regolamento Edilizio.

Inoltre, in tutte le aree agricole qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato in maniera da consentire anche un corretto inserimento a livello paesaggistico. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo nel quale si vanno a collocare, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

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

#### Area agricola di pianura (Ep) e Area agricola collinare (Ec).

In entrambe 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 6° 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 = 0,12 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%;
  - rapporto di utilizzo del sottosuolo per locali interrati: 100% della Sc;
  - altezza massima della costruzione (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): H = m. 7,50;
  - distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 42, salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
  - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 17;
  - distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 42;
  - distanza della costruzione dal perimetro di zona: m. 10,00.

Sono ammesse nuove costruzioni per le infrastrutture al servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, serre, 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 6° comma del presente articolo, purchè il richiedente sia titolare di azienda agricola; in questo caso si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: Uf = 0,10 mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;
- rapporto massimo di superficie coperta: Rc = 8%;
- altezza massima della costruzione (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): H = m. 7,50;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 42, salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 17;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 42.

(Stralciato ed inserito nel capoverso "Edifici caratterizzanti il territorio")

#### Area agricola appenninica (Ea).

In quest'area si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria per le abitazioni (ammesse solo per i soggetti di cui al 6° comma del presente articolo e fino ad un massimo di 500 mc. di residenza per ogni azienda agricola):
  - 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 = 0,10 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 = 8%;
  - rapporto di utilizzo del sottosuolo per locali interrati: 100% della Sc;
  - altezza massima della costruzione (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): H = m. 7,50;
  - distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 42, salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
  - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 17;
  - distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 42;
  - distanza della costruzione dal perimetro di zona: m. 10,00.

Sono ammesse nuove costruzioni per le infrastrutture al servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, serre, 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 6° comma del presente articolo, purchè il richiedente sia titolare di azienda agricola; in questo caso si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: Uf = 0,05 mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;
- rapporto massimo di superficie coperta: Rc = 5%;
- altezza massima della costruzione (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): H = m. 7,50;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 42, salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 17;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 42.

(Stralciato ed inserito nel capoverso "Edifici caratterizzanti il territorio")

#### Aree boscate.

Il P.R.G., all'interno delle aree per attività agricole, individua nella cartografia di piano con apposita simbologia le aree boschive ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 5, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i..

Tali aree hanno funzione di salubrità ambientale nelle quali sono vietate nuove costruzioni e opere di urbanizzazione, ad eccezione della realizzazione di quelle strettamente necessarie alle unità abitative esistenti e/o di interesse pubblico.

Tali aree, pur essendo inedificabili, possono essere computate ai fini del calcolo della capacità edificatoria trasferibile in un'altra area agricola non individuata tra le aree boscate.

Le aree individuate come boscate sono vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lettera g). Sugli edifici esistenti all'interno di queste aree sono ammessi gli interventi elencati al comma 5° del presente articolo, escluso l'intervento di cui alla lettera q), nel rispetto delle seguenti caratteristiche costruttive:

- tetti: a falda con struttura del tetto che potrà essere realizzata in c.a. o in legno; per il manto di copertura potranno essere utilizzati coppi tradizionali, coppi di greca, tegole marsigliesi o comunque tegole in laterizio di colore naturale; qualora preesistano coperture in losa di pietra a spazzo o scandole in legno, esse dovranno essere mantenute;
- gronde e pluviali: in rame;
- comignoli: restauro e recupero dei preesistenti, ove non presenti riproposta dei comignoli caratteristici in muratura di pietra o di mattoni a vista o intonacati;
- prospetti: in pietra a vista o intonacati a frattazzo fine o rustico di granulometria tradizionale;
- aperture: di dimensioni ridotte di tipo tradizionale;
- infissi: in legno con sistema di oscuramento ad anta piena pigmentato e successivamente verniciato non lucido.

#### Aree coltivate a vigneti D.O.C. e/o D.O.C.G..

La variante strutturale al P.R.G. anno 2003 individua con apposita simbologia, che si sovrappone alle aree Ec, Ep, Ea precedentemente normate, le aree coltivate a vigneto D.O.C. e/o D.O.C.G.. Queste sono le aree che, sulla scorta dei dati forniti dalla Camera di Commercio della Provincia di Alessandria, sono coltivate a vigneto a "Denominazione di Origine Controllata" e/o a "Denominazione di Origine Controllata e Garantita" per i vitigni del Dolcetto d'Ovada, Barbera del Monferrato, Cortese dell'Alto Monferrato, Monferrato Rosso e Piemonte Chardonnay.

Per tali aree, qualora fossero oggetto di domanda di permesso di costruire per la realizzazione di nuovi fabbricati, dovranno essere verificate le colture in atto, documentate da fotografie e perizie, ed esse, qualora risultassero coltivate a vigneto D.O.C. o D.O.C.G., saranno da considerarsi inedificabili pur concorrendo alla capacità edificatoria dell'azienda agricola con gli indici previsti per le colture in atto.

#### Edifici caratterizzanti il territorio.

Il P.R.G. individua con apposita simbologia alcuni edifici definiti "Edifici caratterizzanti il tessuto urbano e il territorio" ricadenti in area agricola e per ciascuno di essi si è compilata una scheda contenuta nell'allegato "Quaderno delle Schede degli edifici caratterizzanti il tessuto urbano e il territorio ricadenti in area agricola, nelle frazioni di La Corte – Madonna della Guardia – Grillano – Costa, nell'area a verde privato vincolato di Villa Lea e nell'area per attività turistico-ricettiva (D6/1)".

Ogni edificio caratterizzante è individuato con un numero (seguito dalla sigla che identifica il tipo di area agricola in cui ricade), a cui corrisponde una scheda, anch'essa numerata, sulla quale a ciascun edificio, eventualmente scomposto in più corpi di fabbrica, vengono attribuiti uno o più numeri (uno per ciascun corpo di fabbrica): per ognuno viene indicato l'intervento vietato e quello ammesso.

Si richiamano, come facenti parte integrante delle presenti norme, i contenuti delle schede degli edifici caratterizzanti di cui al Quaderno sopracitato relativi ai seguenti argomenti "valore architettonico", "inserimento nel paesaggio", "interventi vietati", "interventi ammessi" e "annotazioni".

Di seguito si riportano le tabelle, una per ciascun tipo di area agricola (Ea – Ec – Ep), con individuati il n. dell'edificio caratterizzante, il n. della scheda, gli interventi ammessi su ogni corpo di fabbrica, in cui è stato suddiviso l'edificio o il complesso definito caratterizzante, e gli interventi vietati. Per il tipo di intervento ammesso si fa riferimento all'elenco del 5° comma del presente articolo.

Area agricola appenninica (Ea)			
n. scheda	n. edificio	Interventi ammessi (vedi comma 5 art. 29)	Interventi vietati
58	1	Cdf 1: a-b1-b2-e-g2-n-o Cdf 2: a-b1-b2-e-g2-h-n-o	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati. Alterazione bucatore.
83	3	Cdf 1: a-b1-b2-c-e-f-g2-h-i-n-o Cdf 2-3-4: a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-n-o-art. 39.1	Inserimento porticati, pensiline, balconi ed altri elementi aggettanti. Ampliamenti non in direzione dell'asse principale degli edifici (2-4) con copertura diversa dalle due falde.
84	4	a-b1-b2-c-e-f-g2-h-i-n-o	Ampliamenti con aumento di superficie coperta. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
93	9	a-b1-b2-c-e-f-g1-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.

94	5	Cdf 1: a-b1-b2-e-g2-n-o Cdf 2: a-b1-e-g2	Ampliamenti. Sopraelevazioni. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Conservazione superfetazioni. Costruzione porticati.
95	6	a-b1-e-g2-n-o	Ampliamenti ed alterazione bucatore. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
96	2	TOLTO EDIFICIO CARATTERIZZANTE	
97	7	TOLTO EDIFICIO CARATTERIZZANTE	
98	8	a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-n-o	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.

Area agricola collinare (Ec)			
n. scheda	n. edificio	Interventi ammessi (vedi comma 5 art. 29)	Interventi vietati
2	1	a-b1-b2-c-e-f-g1-g2-h-i-n-o-p	Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
5	2	a-b1-e-g2-n-o	Edificio 1: ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
10	5	a-b1-b2-c-e-f-g2-h-i-n-o-p	Ampliamenti con aumento di sup.coperta. Realizzazione porticati o tettoie con strutture pesanti integrate con l'edificio principale. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
12	9	a-b1-b2-c-e-f-g1-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
13	12	a-b1-b2-e-g2-h-n-o	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
16	40	a-b1-b2-e-g2-h-n-o	Alterazioni dell'impianto. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
17	17	a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-n-o	Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti sul prospetto principale.
18	16	a-b1-b2-c-e-f-g1-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
19	11	Cdf 1: a-b1-b2-e-f-g1-g2-h-i-n-o Cdf 2: a-b1-b2-e-g2-h-n-o	Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
20	15	a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-n-o	Ulteriori ampliamenti.
21	19	Cdf 1: a-b1-b2-e-g2-h-n-o Cdf 2: a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-n-o	Ampliamento dell'edificio 1. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
22	20	a-b1-b2-e-f-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non adeguatamente inseriti nel contesto architettonico preesistente. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
24	21	Cdf 2: a-b1-b2-e-f-g2-h-i-n-o Cdf 1: a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti e comunque vietati sull'edificio 2. Inserimento balconi a sbalzo. Box auto e pertinenze interne alla corte.
25	14	Cdf 1: a-b1-b2-c-e-f-g1-g2-h-i-n-o-ammesse demolizioni e ricostruzioni parziali Cdf2: a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-n-o-ammissa la demolizione e ricostruzione nel rispetto della superficie utile lorda e del numero di piani preesistenti	Ampliamento sui prospetti verso la corte.
26	13	Cdf 3-4: a-b1-b2-c-e-f-g2-h-n-o-art. 39.1 Cdf 2: a-b1-b2-e-g1-g2-h-n-o	Modifica dell'impianto (variare la superficie coperta). Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti (edifici 2-3).
27	10	a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti. Ampliamenti interni alla corte.
28	8	a-b1-b2-e-g2-h-n-o	Ampliamenti ed alterazione bucatore. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
29	7	TOLTO EDIFICIO CARATTERIZZANTE	
30	4	a-b1-b2-e-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.

31	3	a-b1-b2-c-e-f-g1-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti.
32	6	a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti. Inserimento, sul prospetto principale, di balconi ed altri elementi aggettanti.
35	18	a-b1-b2-c-e-g2-h-o-p	Ampliamenti e inserimento abbaini nel corpo principale. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
47	39	Cdf 1-2-3: a-b1-b2-e-g1-g2-h-n-o Cdf 5-6: a-b1-b2-c-e-g2-h-n-o Cdf 4: a1	Ampliamenti (1-2-3-5-6). Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. (1-2-5-6).
48	24	a-b1-b2-c-e-f-g2-h-i-n-o-p	Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti e non in direzione dell'asse principale dell'edificio. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
49	22	Cdf 1: a-b1-b2-c-f-g2-h-i-n-o Cdf 2: a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-n-o Cdf 3-4: a-b1-g2-e-h-n-o	Ampliamenti e porticati non inseriti correttamente nelle strutture esistenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
50	23	Cdf 1-3: a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-n-o Cdf 2-7: a1-e Cdf 4-5-6: a-b1-b2-c-e-g2-h-n-o	Ampliamenti. Mantenimento superfetazioni presenti sull'edificio 6. Mantenimento corpi di fabbrica 2 e 7. Mantenimento elementi realizzati all'interno della corte.
52	25	a-b1-b2-c-e-f-g2-h-i-n-o-p	Ampliamenti con aumento di superficie coperta. Inserimento di balconi e altri elementi aggettanti.
62	28	Cdf 1: a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-n-o Cdf 2: a-b1-b2-c-e-f-g2-h-i-n-o	Ampliamenti senza aumento di superficie coperta. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati. Mantenimento superfetazioni.
63	26	Cdf 1: a-b1-b2-e-g2-h-n-o Cdf 2-3-4: a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-n-o	Ampliamento. Inserimento di porticati e pensile. Inserimento di balconi ed altri elementi aggettanti.
64	27	Cdf 1-3: a-b1-b2-e-g2-h-n-o Cdf 2: a-b1-b2-c-e-g2-h-n-o Cdf 4-5: a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-n-o Cdf 6: a1	Ampliamenti e sopraelevazioni. Inserimento porticati, balconi ed altri elementi aggettanti. Interventi che mantengano allo status quo le superfetazioni. Alterazione bucatore fabbricato 3 su prospetti verso l'esterno.
65	29	a-b1-b2-e-g2-h-n-o	Ampliamento. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
66	32	Cdf 1-2: a-b1-b2-c-e-g2-h-n-o Cdf 3: a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-n-o	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
67	31	a-b1-b2-c-e-g2-h-n-o-p	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Mantenimento superfetazioni. Costruzione porticati.
68	30	a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-n-o	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
69	34	Cdf 1: a-b1-b2-e-g2-h-n-o Cdf 2: a-b1-b2-c-e-g2-h-n-o Cdf 3: a1-e	Ampliamenti. Sopraelevazioni. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
85	33	Cdf 1-4-5: a-b1-b2-c-e-f-g1-g2-h-i-n-o Cdf 2-3: a-b1-b2-c-e-f-g2-h-i-n-o	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
86	35	Cdf 1: a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-n-o Cdf 2-3-4: a-b1-b2-c-f-g1-g2-h-i-n-o Cdf 5: a-b1-b2-e-f-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
87	36	Cdf 1-2: a-b1-b2-c-e-f-g2-h-i-n-o Cdf 3: a-b1-b2-c-e-f-g1-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti. Costruzione porticati. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
88	38	a-b1-b2-c-e-f-g1-g2-h-i-n-o-p	Ampliamenti e sopraelevazioni non inseriti correttamente nelle strutture esistenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
89	37	Cdf 1: a-b1-b2-c-g1-g2-h-n-o Cdf 2: a-b1-b2-c-f-g2-h-i-n-o Cdf 3: a-b1-b2-c-g2-h-n-o	Ampliamenti non inseriti correttamente (dal punto di vista compositivo e tipologico) nel corpo di fabbrica esistente (1-2). Inserimento porticati, balconi ed altri elementi aggettanti.
90	42	Cdf 1: a-b1-b2-e-f-g2-h-i-n-o Cdf 2-3-4: a-b1-b2-c-e-f-g1-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.



91	41	a-b1-b2-c-e-f-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione nuovi porticati.
92	43	Cdf 1: a-b1-b2-e-g2-n-o; sui corpi aggiunti (2-3) è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia (c) finalizzato ad un loro migliore inserimento nella struttura principale.	Ampliamenti ed alterazione bucatore del prospetto principale. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.

Area agricola di pianura (Ep)			
n. scheda	n. edificio	Interventi ammessi (vedi comma 5 art. 29)	Interventi vietati
1	5	Cdf 1-2-3 (torre): a-b1-g2 Cdf 3(≠ torre): a-b1-b2-g2 Cdf 4-5: a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-n-o Cdf 6-7: a-b1-b2-c-e-g2-h	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati. Nuovi volumi all'interno della corte.
3	21	a-b1-b2-c-e-g2-h-n-o-p	Ampliamenti ed alterazione bucatore del prospetto principale. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
4	6	a-b1-b2-c-e-f-g1-g2-h-i-n-o-p	Modifiche al portale di ingresso alla corte. Nuove superfici coperte e volumi interni alla corte e nell'intorno di 10 m dai fabbricati (vedi annotazioni). Costruire corpi a sbalzo.
6	9	a-b1-b2-c-e-f-g1-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non eseguiti in prosecuzione dell'asse principale dell'edificio. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
7	16	a-b1-b2-c-e-g2-h-n-o-p	Ampliamenti. Inserimento balconi, pensiline, porticati sul lato sud ed ovest (prospetto principale). Alterazione bucatore del prospetto principale.
8	11	a-b1-b2-e-g1-g2-h-n-o	Ampliamenti. Mantenimento superfetazioni. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
9	22	a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-n-o	Ampliamenti e nuove costruzioni interni alla corte diversi da quelli interni all'edificio 2 e da quelli interni al perimetro dell'edificio A.
14	13	a-b1-b2-e-f-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Inserimento porticati.
15	15	Cdf 1: a-b1-b2-e-f-g1-g2-h-i-n-o-art. 39.1 Cdf 2: a-b1-b2-c-f-e-g1-g2-h-i-n-o	Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti (1).
23	14	a-b1-b2-c-f-e-g1-g2-h-i-n-o	Fabbricato 4: ampliamenti sul prospetto sud-sud/est e, sullo stesso prospetto, inserimento balconi ed altri elementi aggettanti.
39	1	a-b1-b2-e-f-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non in direzione dell'asse principale dell'edificio. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
40	2	a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
41	3	a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
42	4	Cdf 1-2: a-b1-b2-e-g2-h Cdf 3: a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-n-o	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
43	7	Cdf 1-2-3: a-b1-b2-e-f-g2-h-i-n-o Cdf 4: a-b1-b2-c-e-f-g1-g2-h-i-n-o	Ampliamenti all'interno della corte. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
44	8	a-b1-b2-c-e-f-g1-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non inseriti nel contesto tipologico architettonico e non in prosecuzione dell'asse principale dell'edificio (1). Inserimento porticati, balconi ed altri elementi aggettanti.
45	10	a-b1-b2-e-g2-h-n-o	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti (1-2-3).
46	12	Cdf 1: a-b1-b2-e-g2-h-n-o Cdf 2-4: a-b1-b2-c-e-f-g2-h-i-n-o Cdf 3: a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-i-n-o	Ampliamenti (1). Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti (2-3-4). Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. (1-2-3-4).
51	18	Cdf 1-2: a-b1-b2-c-e-f-g2-h-i-n-o Cdf 3-4-5: a-b1-b2-c-e-f-g1-g2-h-i-n-o	Ampliamenti non inseriti correttamente nelle strutture esistenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Inserimento porticati.

59	17	Cdf 1-3: a-b1-b2-c-e-f-g1-g2-h-i-n-o Cdf 2: a-b1-b2-c-e-f-g2-h-i-n-o	Ampliamenti con aumento di superficie coperta. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
60	19	Cdf 1: a-b1-b2-e-g2-h-n-o Cdf 2-3-4-9: a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-n-o Cdf 5-8: a1-e	Ampliamenti. Mantenimento superfetazioni 8-5-2. Inserimento balconi e altri elementi aggettanti. Costruzione porticati e pensiline.
61	20	Cdf 1-2-3: a-b1-b2-e-g2-h-n-o Cdf 4-5: a-b1-b2-e-f-g1-g2-h-i-n-o Cdf 6-7: a-b1-b2-c-e-g1-g2-h-n-o	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Mantenimento superfetazioni (8). Alterazioni bucatore nei prospetti principali (1-2-3).

Si precisa altresì che la costruzione di autorimesse e di pertinenze di cui al comma 5, lettere n) ed o) del presente articolo potranno essere realizzate soltanto se non addossate al corpo di fabbrica individuato come “edificio caratterizzante il territorio” e ad una distanza da questo non inferiore a m. 5,00.

Su tutti gli “edifici caratterizzanti il tessuto urbano e il territorio” ricadenti in area agricola, con esclusione dei fabbricati di cui alle sopraccitate schede aree Ea: nn. 58-94-95, aree Ec: nn. 5-13-16-19(Cdf2)-21(Cdf1)-22-65, aree Ep: nn. 1(Cdf1)-8-45, è sempre ammessa, senza che si configuri come “ampliamento”, la costruzione del cordolo di appoggio delle coperture che non potrà comportare un aumento, delle quote di imposta e di colmo del tetto, superiore a 30 cm e la variazione della pendenza delle falde. Inoltre sugli stessi edifici è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi a condizione che avvenga nel rispetto dei disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21 e s.m.i..

L'inserimento di abbaini è consentito nel rispetto del successivo art. 33 previa verifica che il loro inserimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche, tipologiche e compositive dell'edificio purché la loro costruzione sia finalizzata al soddisfacimento del rapporto aeroilluminante dei vani recuperati alla destinazione residenziale ai sensi della L.R. 06.08.1998 n. 21 e s.m.i.. La limitazione di cui sopra si applica anche quando tra gli interventi ammessi sull'edificio o corpo di fabbrica caratterizzante è elencato l'intervento f) di cui al comma 5° del presente articolo.

L'intervento di “ristrutturazione edilizia di edifici in area agricola (art. 41.5)” non è consentito in nessun edificio caratterizzante il territorio ricadente in aree agricole.

Negli interventi interni all'area agricola di pianura si dovranno tenere presenti le caratteristiche architettoniche dell'edificazione storica aventi i seguenti caratteri distintivi da tutelarsi nei progetti di recupero e da considerare come indicazioni progettuali per le nuove realizzazioni:

- composizione di volumi semplici, connessi o separati disposti a creare un cortile o aia centrale, impianti vari a C e ad L, spesso l'edificio si compone di parte residenziale e parte a fienile con conseguente disegno del prospetto, a volte presenza di edificio specializzato a fienile;
- elementi strutturali: pilastri in mattoni a vista o intonacati;
- copertura a due o quattro falde;
- finiture esterne: serramenti in legno, sistema di oscuramento in legno a persiana o ad anta piena, intonaco a frattazzo fine;
- nei complessi rurali, a volte, l'edificio residenziale principale si differenzia dai restanti per le finiture più accurate tipo: cornicione in cotto a vista, copertura a quattro falde, abbaini e camini anche decorati ed in mattoni a vista, presenza a volte sul prospetto principale di terrazzino a segnare l'asse di simmetria delle aperture del prospetto e contemporaneamente a segnalare e coprire l'ingresso.

I prospetti sono a volte arricchiti dall'uso della facciata dipinta.

Negli interventi interni all'area agricola collinare si dovranno tenere presenti le caratteristiche architettoniche dell'edificazione storica aventi i seguenti caratteri distintivi da tutelarsi nei progetti di recupero e da considerare come indicazioni progettuali per le nuove realizzazioni:

- disposizione sul terreno in genere a mezza costa e con orientamento dell'asse principale nord-sud compatibilmente all'orografia del terreno;
- composizione dei volumi semplice, manica in genere non oltre i 6,00 metri, spesso l'edificio si compone di parte residenziale e parte a fienile con conseguente disegno del prospetto;
- copertura a due o quattro falde;
- finiture esterne: serramenti in legno, sistema di oscuramento in legno a persiana o ad anta piena, intonaco a frattazzo fine;
- a volte sull'edificio principale prospetti arricchiti da facciate dipinte;
- uso del verde: esemplare di alto fusto nelle immediate vicinanze dell'edificio.

Negli interventi interni all'area agricola appenninica si dovranno tenere presenti le caratteristiche architettoniche dell'edificazione storica aventi i seguenti caratteri distintivi da tutelarsi nei progetti di recupero e da considerare come indicazioni progettuali per le nuove realizzazioni:

- disposizione sul terreno in genere parallelo alla massima pendenza;
- composizione dei volumi semplice, manica in genere non oltre i 6,00 metri, a volte composizioni di più volumi di medesima dimensione e forma ma di diversa altezza, in genere accorpati;
- composizione dei prospetti: a semplici aperture di dimensioni ridotte;
- finiture esterne: serramenti in legno, sistema di oscuramento in legno ad anta piena, intonaco grezzo.

Per tutti gli "edifici caratterizzanti il tessuto urbano e il territorio", qualunque sia il tipo di area agricola in cui ricadono, in sede di presentazione di progetto relativo agli interventi elencati nelle tabelle precedenti (compresi quelli relativi alla costruzione di autorimesse e pertinenze) il progettista dovrà presentare una relazione che commenti l'intervento proposto indicando sia gli obiettivi di tutela che si perseguono in riferimento al "valore architettonico" ed all'"inserimento nel paesaggio" riportato sulle schede degli edifici caratterizzanti, sia il miglioramento effettuato rispetto a quello riportato sulla scheda, ovviamente mai diminuito, dimostrando il mantenimento del livello indicato nel caso in cui il fabbricato possieda già il requisito più elevato. La relazione dovrà riportare una adeguata documentazione fotografica ed un rendering e ad essa dovranno essere allegati gli elaborati grafici di progetto.

#### Art. 30 – Aree a verde privato vincolato.

Le aree sono inedificabili e destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per i giardini e parchi privati.

Il P.R.G. individua tali aree con apposito simbolo sulle tavole di Piano. Tali aree unitamente alle superfici per la viabilità e gli standard urbanistici non concorrono alla definizione della superficie fondiaria.

Le aree a verde privato individuate in alcune schede di ambito del P.R.G., diverse da quelle di tipo D6, o ricadenti in area agricola, pur non essendo edificabili concorrono alla quantificazione della capacità edificatoria ovvero della volumetria realizzabile.

Il P.R.G. prescrive la salvaguardia del verde di rilevanza ambientale caratterizzante il tessuto urbano e il territorio attraverso interventi di:

- manutenzione del verde;
- sostituzione del verde d'alto fusto esistente ove motivato e reimpianto con essenze di eguale impatto visivo;
- nuovo impianto di essenze coerenti con quelle usate nel contesto;
- coltivazione del fondo;
- realizzazione o restauro, ove presenti e di pregio, di accessori tipici del giardino quali gazebi, pergolati, elementi di seduta, pergolati in ferro o legno, fontane, vasche, edicole, ecc..

E' ammessa la realizzazione di costruzioni interrato nel rispetto del comma 2, lett. b) (escluso il capoverso 3), del successivo art. 46. Esse sono concesse nel rispetto assoluto del verde di alto fusto presente purchè la soletta di copertura dei locali interrati venga coperta da uno strato di humus vegetale di almeno cm. 40 sistemato secondo le quote preesistenti.

La tutela del verde privato assume la connotazione di tutela di un elemento di identità urbana; di fatto alcune aree della città si caratterizzano proprio per la presenza di ville urbane con giardini.

Il concetto di tutela non implica il congelamento dello stato di fatto, ma impone al progettista un'attenzione particolare verso lo stretto controllo degli interventi.

La superficie di ampliamenti di edifici caratterizzanti il tessuto urbano, ove ammessi, può ricadere all'interno dell'area a verde privato vincolato alla condizione che sia dimostrato il miglior inserimento possibile del volume di ampliamento nel giardino e nel verde esistente; in particolare si specifica che l'ampliamento non potrà essere concesso qualora la realizzazione del nuovo volume presupponga l'abbattimento di esemplari rilevanti di verde d'alto fusto.

La realizzazione di attrezzature sportive ad uso privato quali piscine e **relativi vani macchina accessori (esclusi spogliatoi, servizi igienici, ecc.)**, campi tennis, campi sportivi e strutture ricreative in genere, ecc., può essere concessa a condizione che sia dimostrato l'inserimento del manufatto nel rispetto del verde d'alto fusto esistente .

Sulle costruzioni esistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G., il livello massimo di intervento ammesso è la ristrutturazione di tipo B; è ammesso il cambio di destinazione d'uso purchè all'interno delle attività ammesse per l'area di appartenenza.

Per gli edifici caratterizzanti il territorio ricadenti nell'area omogenea agricola e interni alle aree a verde privato vincolato (Villa Lea), si è compilata una scheda contenuta nell'allegato "Quaderno delle Schede degli edifici caratterizzanti il tessuto urbano e il territorio ricadenti in area agricola, nelle frazioni di La Corte – Madonna della Guardia – Grillano – Costa, nell'area a verde privato vincolato di Villa Lea e nell'area per attività turistico-ricettiva (D6/1)".

Ogni edificio caratterizzante è individuato con un numero (seguito dalla sigla che identifica il tipo di area agricola in cui ricade), a cui corrisponde una scheda, anch'essa numerata, sulla quale a ciascun edificio, eventualmente scomposto in più corpi di fabbrica, vengono attribuiti uno o più numeri (uno per ciascun corpo di fabbrica): per ognuno viene indicato l'intervento vietato e quello ammesso.

Si richiamano, come facenti parte integrante delle presenti norme, i contenuti delle schede degli edifici caratterizzanti di cui al Quaderno sopracitato relativi ai seguenti argomenti "valore architettonico", "inserimento nel paesaggio", "interventi vietati", "interventi ammessi" e "annotazioni".

Di seguito si riporta la tabella con individuati il n. dell'edificio caratterizzante, il n. della scheda, gli interventi ammessi su ogni corpo di fabbrica, in cui è stato suddiviso l'edificio o il complesso definito caratterizzante, e gli interventi vietati. Per il tipo di intervento ammesso si fa riferimento all'elenco del 5° comma dell'art. 29.

n. scheda	n. edificio	Interventi ammessi (vedi comma 5 art. 29)	Interventi vietati
53	Villa Lea 1	a-b1-b2-e-g2-n	Ampliamenti. Alterazioni bucaure. Inserimento porticati, balconi ed altri elementi aggettanti.
54	Villa Lea 2	a-b1-e-g2-n	Ampliamenti. Alterazioni bucaure. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
55	Villa Lea 3	a-b1-b2-c-g2-h-n-p	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
56	Villa Lea 4	a-b1-b2-c-e-g2-h-n-p	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.
57	Villa Lea 5	a-b1-b2-e-g2-h-n	Ampliamenti. Inserimento balconi ed altri elementi aggettanti. Costruzione porticati.

Su tutti gli "edifici caratterizzanti il tessuto urbano e il territorio" ricadenti nelle "Aree a verde privato vincolato" di Villa Lea, con esclusione dei fabbricati di cui alle sopracitate schede nn. 53-54 è sempre ammessa, senza che si configuri come "ampliamento", la costruzione del cordolo di appoggio delle coperture che non potrà comportare un aumento, delle quote di imposta e di colmo del tetto, superiore a 30 cm e la variazione della pendenza delle falde. Inoltre sugli stessi edifici è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi a condizione che avvenga nel rispetto dei disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21 e s.m.i..

L'inserimento di abbaini è consentito nel rispetto del successivo art. 33 previa verifica che il loro inserimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche, tipologiche e compositive dell'edificio purché la loro costruzione sia finalizzata al soddisfacimento del rapporto aeroilluminante dei vani recuperati alla destinazione residenziale ai sensi della L.R. 06.08.1998 n. 21 e s.m.i.. La limitazione di cui sopra si applica anche quando tra gli interventi ammessi sull'edificio o corpo di fabbrica caratterizzante è elencato l'intervento f) di cui al comma 5° dell'art. 29.

Si precisa altresì che la costruzione di autorimesse, solo se interrato, di cui al comma 5, dell'art. 29, lettera n), potranno essere realizzate soltanto se non addossate al corpo di fabbrica individuato come "edificio caratterizzante il territorio".

Per questi edifici, in sede di presentazione di progetto relativo agli interventi elencati nella tabella precedente (compresi quelli relativi alla costruzione di autorimesse e pertinenze) il progettista dovrà presentare una relazione che commenti l'intervento proposto indicando sia gli obiettivi di tutela che si perseguono in riferimento al "valore architettonico" ed all'"inserimento nel paesaggio" riportato sulle schede degli edifici caratterizzanti, sia il miglioramento effettuato rispetto a quello riportato sulla scheda, ovviamente mai diminuito, dimostrando il mantenimento del livello indicato nel caso in cui il fabbricato possieda già il requisito più elevato. La relazione dovrà riportare una adeguata documentazione fotografica ed un rendering e ad essa dovranno essere allegati gli elaborati grafici di progetto.

All'interno dell'area a verde vincolato che circonda il complesso di edifici denominato Villa Lea (Bricco), sono ammessi interventi di nuova costruzione destinati all'abitazione rurale o ai fabbricati al servizio dell'agricoltura quando il richiedente è uno dei soggetti di cui all'art. 29, comma 7 e dimostri di non avere terreni facenti parte dell'azienda che ricadano all'esterno

dell'area a verde privato. Le costruzioni ammesse all'interno di tale area, oltre agli indici e parametri previsti per l'area agricola collinare (Ec), ove non in contrasto con quanto di seguito elencato, deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- edificio residenziale
  - altezza massima al colmo: = 7,50 m.
  - altezza massima della costruzione: H = 6,50 m.
  - volume massimo realizzabile: = 500 mc.
- fabbricati al servizio dell'attività agricola:
  - altezza massima al colmo: = 6,50 m.
  - altezza massima della costruzione: H = 4,00 m.
  - superficie utile lorda massima realizzabile: = 300 mq.;

per entrambi:

- non devono essere visibili dalla Strada Statale del Turchino di fondovalle;
- non devono insistere su terreni boscati o a vigneto;
- devono avere caratteristiche costruttive analoghe a quelle previste per gli edifici ricadenti nelle aree normate all'art. 58;
- l'inserimento degli edifici, delle aree di pertinenza e delle relative strade di accesso, non deve comportare movimenti di terra che siano visibili in modo permanente dalla Strada Statale del Turchino.

Art. 30 bis – Aree a verde privato di rispetto.

Queste aree sono analoghe alle precedenti ma hanno il compito di assolvere ad una funzione di aree di rispetto in quanto creano una zona cuscinetto tra l'area industriale D2/b e l'area residenziale B3 limitrofa.

Le aree di cui al presente articolo sono inedificabili.

Il P.R.G. prescrive la salvaguardia del verde di rilevanza ambientale caratterizzante il tessuto urbano e il territorio attraverso interventi di:

- manutenzione del verde;
- sostituzione del verde d'alto fusto esistente ove motivato e reimpianto con essenze di eguale impatto visivo;
- nuovo impianto di essenze coerenti con quelle del contesto esistente;
- coltivazione del fondo;
- realizzazione o restauro, ove presenti e di pregio, di accessori tipici del giardino quali gazebi, pergolati, elementi di seduta, pergolati in ferro o legno, fontane, vasche, edicole, ecc..

Inoltre il P.R.G. ammette in quest'area la costruzione **di piscine con relativi locali macchina accessori (esclusi spogliatoi, servizi igienici, ecc.)** e di autorimesse in ragione di quanto prescritto **rispettivamente all'art. 48 e all'art. 46**, comma 2, lett. b) delle presenti norme con una altezza massima al colmo del tetto di m. 3,50.

La realizzazione di tale costruzione è concessa nel rispetto assoluto del verde di alto fusto presente.

Art. 30.1 – Aree di salvaguardia libere da edificazioni.

La variante strutturale al P.R.G. anno 2003 individua come "aree di salvaguardia libere da edificazioni" quelle aree da salvaguardare per un futuro sviluppo residenziale. In esse sono ammesse trasformazioni d'uso dell'esistente limitatamente alle coltivazioni colturali ed alla formazione di spazi a verde privati o pubblici.

Art. 30.2 - Aree di salvaguardia per futuri insediamenti produttivi.

(stralciato)

Art. 31 – Aree di rispetto.

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

- a) Fasce di rispetto cimiteriale.

Il P.R.G. individua sul territorio comunale quattro aree cimiteriali e per ciascuna di queste fissa la profondità delle fasce di rispetto nelle tavole di P.R.G.:

- Cimitero del Capoluogo: la fascia di rispetto cimiteriale ha una profondità a sud ed a est di 150 m., a ovest variabile tra 80 e 90 m. mentre a nord varia tra 60 e 50 m.;
- Cimitero della Frazione Costa: la fascia di rispetto cimiteriale ha una profondità costante di 150 m.;
- Cimitero dei nuclei Grillano – La Guardia: la fascia di rispetto cimiteriale ha una profondità costante di 150 m.;
- Cimitero del nucleo S.Lorenzo: la fascia di rispetto cimiteriale ha una profondità di 50 m. (autorizzata con decreto del medico provinciale in data 29.08.1962).

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 succ. mod. ed int.; si ricorda che qualora la fascia di rispetto cimiteriale sia 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 solo in attuazione delle previsioni di viabilità e della realizzazione di parcheggi e parcheggi pubblici anche attrezzati; è ammessa altresì la manutenzione ordinaria (art. 36), straordinaria (art. 37), il restauro (art. 39) e il risanamento conservativo (art. 40) e la ristrutturazione edilizia (art. 41), senza incrementi di volume e senza cambi di destinazione degli edifici esistenti.

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 e la realizzazione di aree piantumate destinate a verde o alle colture arboree anche industriali.

Eventuali riduzioni alla fascia di rispetto cimiteriale sono possibili solo previa autorizzazione 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 di rispetto agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche e alle opere di presa degli acquedotti.

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

Le aree degli impianti depurazione e le relative fasce di rispetto a protezione sono individuate nelle tavole di piano e la vincolistica segue le norme di settore ovvero l'allegato n. 4 alle disposizioni del Min. LL.PP. 04.02.1977 – criteri, metodologie e norme tecniche di all'art. 2, lettere b), d), e) della Legge 10.03.1976 n. 319.

Le fasce di rispetto delle opere di presa degli acquedotti anche di nuova realizzazione sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto. Le leggi 05.01.1994 n. 36 e D.Lgs. 11.05.1999 n. 152 prevedono 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 presa e ad infrastrutture di servizio.

Il P.R.G. individua con apposita simbologia le zone di rispetto che sono costituite dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta ed è suddivisa in zona di rispetto ristretta con profondità di 200 m. e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto ristretta 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. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Le fasce di rispetto per le pubbliche discariche, ove non indicate nelle tavole di P.R.G. e per eventuali nuovi impianti, hanno la profondità definita in sede autorizzativa.

c) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua individuate nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. e nelle fasce di rispetto con profondità di 10 m. dei corsi d'acqua di proprietà pubblica e privata nonché dei fossi e degli impluvi anche non individuati in cartografia, possono essere eseguite unicamente opere di sistemazione idraulica e di protezione, previo parere dei competenti organi preposti. Per i fossi e impluvi anche non cartografati e per i corsi d'acqua di proprietà privata quando sono all'interno di aree individuate come edificate o edificabili e adeguatamente protette, le suddette fasce di rispetto avranno una profondità di m. 5,00.

Le aree boscate interne alla fascia di rispetto del Rio Requaglia, nel tratto compreso tra la linea ferroviaria Ovada-Molare e la ex S.S. 456 del Turchino, così come quelle del suo affluente per una profondità di m. 10, dovranno essere salvaguardate e conservate provvedendo alla loro manutenzione: le quantità di superfici boscate interne alle fasce di rispetto indicate non potranno essere ridotte rispetto alla situazione esistente.

Le disposizioni di cui al presente articolo prevalgono su quelle previste negli articoli che disciplinano le singole aree territoriali omogenee così come individuate nelle tavole di piano.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra è ammessa, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante sia nel caso in cui dette fasce si sovrappongono alle aree di servizio per autoveicoli sia nel caso si sovrappongano alle aree agricole sia nel caso che si sovrappongono alle aree residenziali di tipo B.

d) Fasce di rispetto degli elettrodotti.

Nei confronti di elettrodotti, nel rispetto del D.P.R. n. 1062 del 21.06.1968, del D.P.R. n. 824 dell'8.04.1975, e della Legge n. 1341 del 13.12.1964 e D.P.C.M. del 23.04.1992, sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime:

- m. 10 da qualsiasi conduttore di linea per impianti da 132.000 V;
- m. 18 da qualsiasi conduttore di linea per impianti da 220.000 V;
- m. 28 da qualsiasi conduttore di linea per impianti da 380.000 V.

Per linee a tensione inferiore a 132 KV le fasce di rispetto minime da qualsiasi conduttore di linea sono quelle previste al D.M. 16.01.1991 e s.m.i..

In tali fasce non sono consentiti interventi di nuova edificazione, se non in relazione all'azzonamento delle linee, né la coltivazione arborea.

In tali aree, se consentiti dai parametri di zona, è possibile la nuova edificazione e/o intervenire su edifici esistenti previo il rilascio di nullaosta da parte dell'Ente competente ed in conformità con quanto previsto dal P.R.G. per l'area. Le stesse dovranno comunque essere verificate preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire (o alla presentazione di D.I.A.) necessari all'installazione, alla luce delle disposizioni contenute nel Decreto Ministeriale 10 settembre 1998, n. 381 pubbl. su G.U. n. 257 del 3 novembre 1998 - Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana e della Legge 22.02.2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

e) Fasce di rispetto di oleodotti, gasdotti, ossigenodotti

Nei confronti di oleodotti, gasdotti, ossigenodotti, ecc. sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dall'asse della condotta misurata in orizzontale sul terreno:

- a seconda delle servitù previste negli atti pubblici;

- in conformità a quanto previsto dalla Circolare del Ministero dell'Interno n. 74 del 20.09.1956.

f) Aree per l'installazione di impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni ed impianti tecnologici.

Le tavole di P.R.G. individuano un'area, contrassegnata con apposita simbologia, all'interno della quale sono posizionate antenne per teleradiocomunicazioni ed i relativi impianti tecnologici.

Per l'attuazione di nuove aree destinate all'installazione di impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni ed impianti tecnologici valgono le disposizioni di cui al regolamento comunale predisposto ai sensi della D.G.R. 05.09.2005 n. 16-757 (Direttiva tecnica in materia di localizzazione degli impianti radioelettrici, spese per attività istruttorie e di controllo, redazione del regolamento comunale, programmi localizzativi, procedure per il rilascio delle autorizzazioni e del parere tecnico) ed approvato con D.C.C. n. 49 del 05.12.2006.

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

- manutenzione ordinaria (art. 36);
- manutenzione straordinaria (art. 37);
- restauro (art. 39);
- risanamento conservativo (art. 40);
- ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1).

Nelle fasce di rispetto di cui alla precedente lettera b) con specifico riferimento all'area di rispetto dell'impianto pubblico di depurazione sita in località Campone, è consentito, in aggiunta a quanto previsto, procedere alla realizzazione di interventi di completa riqualificazione del Canile Comunale per l'adeguamento a norme per la prosecuzione dell'attività, anche attraverso la realizzazione di interventi di ristrutturazione, ampliamenti e nuove costruzioni.

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 Sindaco o dal Presidente della Giunta 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 succ. mod. ed int..

Nelle aree a bosco di alto fusto e di rimboschimento, anche se non individuate dal P.R.G., sono vietate le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 30 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..



## TITOLO IV – TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

### CAPO I – TIPI DI INTERVENTO

Art. 32 – 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.);
- di sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno od in pietra, con elementi di altro materiale;
- di trasformare il 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. prescrive la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

Art. 33 – Norme particolari per la costruzione di abbaini.

La variante strutturale al P.R.G. anno 2003 permette che all'interno delle aree residenziali del centro storico (A1 e A2) e delle aree residenziali di completamento di tipo B1, B2 e B6 gli abbaini possano essere costruiti soltanto se realizzati con le seguenti caratteristiche:

- arretrati rispetto al filo esterno della gronda di almeno m. 1,50 e dal filo esterno del muro perimetrale di almeno m. 1,00;
- dimensioni e proporzioni tradizionali: larghezza non superiore a m. 1,60, altezza massima dell'estradosso del colmo del tetto dell'abbaino rispetto all'estradosso del tetto non superiore a m. 1,30;
- in muratura intonacata o in mattoni a vista oppure in legno tinto, non naturale, con tetto a due falde in legno e manto di copertura in coppi o, in difetto, dove permesso, uguale al manto di copertura del tetto principale;
- interasse tra gli abbaini realizzati su una stessa falda non inferiore a m. 7,00 nel rispetto degli elementi compositivi dell'edificio.

Gli abbaini costruiti con le caratteristiche dimensionali di cui sopra sono considerati, convenzionalmente, privi di volume, qualsiasi sia la zona in cui ricadono gli edifici oggetto di intervento.

Art. 34 – Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente: precisazioni circa la successione degli interventi subordinati.

La variante strutturale al P.R.G. anno 2003 di norma, nei singoli articoli che normano le varie aree omogenee, precisa quali sono gli interventi permessi sugli edifici esistenti.

Tuttavia si ritiene utile precisare che i vari tipi di intervento elencati all'articolo successivo pur essendo, di norma, subordinati uno all'altro (ovvero l'intervento numerato successivamente ammette l'intervento precedente) non sempre succede.

Di seguito si riportano le seguenti considerazioni.

L'intervento di restauro con modesto ampliamento (3.2) permette in subordine tutti gli interventi minori (ovvero elencati con il n. 1), 2), 3.1)) ma non è ricompreso in nessuno degli interventi che lo seguono.

Gli interventi di risanamento conservativo (3.3), ristrutturazione edilizia di tipo A (4.1), ristrutturazione edilizia di tipo B (4.2), ristrutturazione edilizia di tipo C (4.3) permettono, in subordine, gli interventi elencati con numeri inferiori con l'esclusione dell'intervento di restauro con modesto ampliamento (3.2) [ad esempio l'intervento 4.3 ammette gli interventi 1), 2), 3.1), 3.3), 4.1) e 4.2).

L'intervento di ristrutturazione di tipo D (4.4) ammette in subordine soltanto gli interventi 1), 2), 3.1) e 3.2).

L'intervento di ristrutturazione edilizia di edifici in area agricola (4.5) ammette in subordine gli interventi 1), 2), 3.1), 3.2) e 4.1).

L'intervento di ristrutturazione edilizia di edifici in aree produttive (4.6) ammette in subordine gli interventi 1), 2), 3.1), 3.2) e 4.1) come li permette insieme al 4.6, l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento di edifici in aree produttive (4.7).

La ristrutturazione urbanistica (4.8) consente sempre in subordine, ove non indicati diversamente all'interno degli articoli che normano le aree omogenee, gli interventi 1), 2), 3.1), 3.3), 4.1) e 4.6).

Art. 35 – 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. sono i seguenti:

- 1 - manutenzione ordinaria;
- 2 - manutenzione straordinaria;
- 3 - restauro e risanamento conservativo comprendente:
  - 3.1 restauro
  - 3.2 restauro con modesto ampliamento
  - 3.3 risanamento conservativo
- 4 - ristrutturazione edilizia comprendente:
  - 4.1 ristrutturazione edilizia di tipo A
  - 4.2 ristrutturazione edilizia di tipo B
  - 4.3 ristrutturazione edilizia di tipo C
  - 4.4 ristrutturazione edilizia di tipo D
  - 4.5 ristrutturazione edilizia di edifici in area agricola
  - 4.6 ristrutturazione edilizia di edifici in aree produttive
  - 4.7 ristrutturazione edilizia con ampliamento di edifici in aree produttive
- 5 - ristrutturazione urbanistica

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

Art. 36 – 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 tecnici 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), purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Essi consistono di norma nelle operazioni di :

- A) Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture esterne degli edifici, purchè 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; 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, purchè 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.
- G) Opere di allacciamento di immobili a pubblici servizi.

Ove nelle opere sopra descritte si preveda l'impiego di materiali o colori a caratteristiche diverse da quelle dei materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto a permesso di costruire o a 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 volti ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico; sempre che 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 semplificazione, 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, purchè 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 Sindaco dei lavori che si intendono eseguire, precisando il tipo di materiali, di opera e di tinta.

#### Art. 37 – 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, purchè ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.
- C) Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purchè 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, purchè 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, purchè 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, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

#### Art. 38 – Interventi di restauro e di 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, la 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 tre tipi di intervento e precisamente:

- restauro;
- restauro con modesto ampliamento;
- risanamento conservativo.

#### Art. 39 – Interventi di restauro.

Gli interventi di restauro prescritti dal P.R.G. 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. 24, comma 1° e comma 2° lettere 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 Giunta Regionale n. 20-10187 del 01.08.2003.

Qualora con questo tipo di intervento si realizzassero nuove aperture, nel rispetto del successivo punto C), la distanza tra le pareti finestrate ex novo e le pareti finestrate e non di altri tra le quali non siano inserite strade o vie pubbliche 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'impovertimento 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. 39.1 – Interventi di restauro con modesto ampliamento.

L'intervento di restauro con modesto ampliamento, nel rispetto dell'art. 38, rappresenta il livello di intervento finalizzato principalmente alla conservazione, recupero e valorizzazione degli edifici caratterizzanti il tessuto urbano ed il territorio garantendone al contempo il possibile adeguamento funzionale anche mediante piccoli ampliamenti di Sul. Tale intervento è permesso esclusivamente sugli edifici caratterizzanti il tessuto urbano ed il territorio per i quali è espressamente richiamato all'interno degli articoli delle presenti norme.

Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della disciplina del restauro.

Nell'ottica di un restauro interpretativo non si esclude tuttavia la possibilità di realizzare interventi con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del restauro storico e filologico: in tal caso il progettista dovrà motivare adeguatamente tramite elaborati grafici di approfondimento, relazioni sulle caratteristiche tecnico-statiche del manufatto, relazioni architettoniche, la necessità di procedere al restauro di tipo interpretativo. Tale scelta può essere motivata ad esempio dalla necessità di adeguare il manufatto ad una nuova destinazione d'uso.

Ai fini di incentivare gli interventi di restauro sugli edifici caratterizzanti il tessuto urbano e il territorio è ammesso l'ampliamento dell'edificio fino alla concorrenza massima del 20% della Sul esistente, ~~con un massimo di mq. 50~~ <sup>(1)</sup> **con un massimo di mq 50 anche** <sup>(2)</sup> **per l'adeguamento del vano scale e l'inserimento del vano ascensore (entrambi all'interno del volume esistente o del volume realizzato in ampliamento),** <sup>(2)</sup> **nonché l'inserimento, per gli edifici a pianta rettangolare,** <sup>(2)</sup> **di logge aperte su almeno due lati alle estremità dell'edificio (sui lati più corti) che comportino aumento di superficie coperta fino ad un massimo di 30 mq; la loggia dell'ultimo piano non dovrà avere copertura, o, nel caso ne fosse provvista, la copertura dovrà essere realizzata con strutture leggere diverse dalla struttura della copertura dell'edificio principale esistente: la copertura esistente dovrà essere salvaguardata nelle sue dimensioni e caratteristiche.”** <sup>(2)</sup> **Tutti gli incrementi di superficie devono essere contenuti all'interno del terreno attualmente identificato come pertinenza dell'edificio;** qualora il fabbricato sia di più proprietari, per ottenere l'ampliamento sarà necessario produrre preliminarmente assenso di tutti i proprietari.

L'ampliamento è concesso una tantum previo impegno del proprietario ad effettuare le opere di restauro così come descritte dal progetto approvato.

Si specifica che il restauro con modesto ampliamento è oggetto di permesso di costruire e la corresponsione del contributo di costruzione deve essere calcolata sulla superficie utile lorda di ampliamento, fatta eccezione per gli edifici unifamigliari, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 17 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e del D.Lgs. 27.12. 2002 n. 301 e s.m.i..

-----  
Note:

(1) dicitura stralciata nel progetto preliminare della variante parziale n. 7

(2) le diciture in rosso sono state inserite in sede di controdeduzioni in risposta alla richiesta di chiarimenti della Provincia

#### Art. 40 – Interventi di risanamento conservativo.

Gli interventi di risanamento conservativo prescritti dal P.R.G. 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, la 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). Essi 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 affini e 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 riuso a

fini residenziali, nel rispetto dei disposti del D.M. del 05.07.1975, modificato con D.M. 09.06.1999 e della Delibera Giunta Regionale n. 20-10187 del 01.08.2003. 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, tra le quali non siano inserite strade o vie pubbliche, 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. Ripristino della unitarietà delle coperture allo scopo di valorizzare le tipologie originarie. 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. Particolare attenzione deve essere rivolta alla eliminazione delle superfetazioni storicamente non significative.
- 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'impoverimento 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. Qualora, eccezionalmente, non fosse possibile realizzarli all'interno dell'edificio per motivate esigenze tecnico-architettoniche, potranno essere realizzati anche all'esterno, purché non posizionati sui prospetti verso strade pubbliche, non configurino un aumento della Sun e si inseriscano organicamente nei caratteri tipologici dell'edificio senza alterarli. 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. Per l'inserimento di sistemi di elevazione, qualora la realizzazione non sia possibile all'interno dell'edificio per motivate esigenze tecnico-architettoniche, è consentito un modesto ampliamento di mq. 3 ad orizzontamento oltre al volume tecnico suddetto ai soli fini dell'adeguamento dei pianerottoli di distribuzione ai sensi della L. 13/89. Si specifica che tale nuovo volume sarà armonicamente integrato con l'edificio e non posizionato sui prospetti principali.
- 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. 41 – Interventi di 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.

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 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, ove non siano interposte strade o vie pubbliche, di almeno m. 10,00.

Il P.R.G. prevede diversi tipi di ristrutturazione edilizia riportata negli articoli che seguono.

#### Art. 41.1 – Ristrutturazione edilizia di tipo A.

Sono gli interventi rivolti all'utilizzo degli edifici esistenti attraverso trasformazioni edilizie e d'uso che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (L.R. 56/77 art. 13). Tali interventi sono quelli che coincidono con la definizione di cui all'art. 41 (in quanto non prevedono variazioni di volumetria e di sagoma).

Il P.R.G. permette questo tipo di intervento su molti edifici e le opere ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio, sono:

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

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B) Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradati o crollati purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile nonché l'alterazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Sono consentite modeste variazioni delle quote degli orizzontamenti per documentate esigenze tecniche nel rispetto assoluto della composizione delle facciate.

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

Per gli edifici diversi da quelli che ricadono nelle aree omogenee A1 e A2 e per gli edifici diversi da quelli caratterizzanti il tessuto urbano e/o il territorio è ammessa la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente.

C) Conservazione e valorizzazione dei caratteri dei prospetti; sono ammesse modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti stessi e dell'intorno.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate purché ne sia mantenuto l'esatto posizionamento.

D) Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni all'assetto planimetrico nonché l'aggregazione anche su livelli diversi delle varie unità immobiliari collegate tramite scale interne oltre alla suddivisione in nuove unità immobiliari.



- E) Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- F) Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari senza aumento di volume e di superficie coperta.
- G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio; qualora eccezionalmente e per motivate esigenze tecnico-architettoniche sia necessaria la loro realizzazione all'esterno, questi non devono comunque comportare aumento della superficie utile netta (Sun). Deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti nè è ammesso alterare le facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.  
 Per quanto concerne gli edifici o porzioni di essi a destinazione produttiva e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni; i volumi tecnici relativi possono essere realizzati anche all'esterno dell'edificio in entrambi i casi non si deve configurare un incremento della superficie utile netta destinata alla attività produttiva e commerciale e, se ricadenti all'esterno, non devono essere posizionati sui prospetti principali degli edifici.  
 Per l'inserimento di sistemi di elevazione, qualora la realizzazione non sia possibile all'interno dell'edificio per motivate esigenze tecnico-architettoniche, è consentito un modesto ampliamento di mq. 3 ad orizzontamento oltre al volume tecnico suddetto ai soli fini dell'adeguamento dei pianerottoli di distribuzione ai sensi della L. 13/89. Si specifica che tale nuovo volume sarà armonicamente integrato con l'edificio e non posizionato sui prospetti principali.
- H) Il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.  
 Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.  
 All'interno della ristrutturazione tipo A sono consentite modifiche della sagoma del fabbricato non comportanti comunque aumenti di superficie o volume ad esclusione degli edifici caratterizzanti il territorio.  
 Laddove il livello massimo di intervento per l'area/edificio è la ristrutturazione di tipo A non è ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.

#### Art. 41.2 – Ristrutturazione edilizia di tipo B.

Il P.R.G. prescrive, su alcuni edifici questo tipo di intervento finalizzato ad una più radicale trasformazione dell'edificio.

Le opere ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio, sono:

- A) Rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.  
 Qualora l'intervento preveda l'aumento della quota d'imposta della copertura si dovrà ricostruire il cornicione eventualmente esistente con le medesime caratteristiche formali.
- B) Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.  
 E' ammesso il rifacimento di parte dei muri perimetrali portanti purchè ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale nonchè delle quote di imposta e di colmo e del cordolo di appoggio del tetto delle coperture. In particolare le quote di imposta della copertura e del colmo e del cordolo di appoggio del tetto non potranno essere elevate più di 80 cm. rispetto all'esistente. In casi specifici adeguatamente motivati è ammessa, pur nel rispetto delle caratteristiche tipologiche locali, la modifica della sagoma e/o dell'orientamento del tetto fermo restando che le quote di imposta e di colmo potranno essere aumentate entro il limite consentito di 80 cm.  
 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.  
 Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario se di pregio.
- C) Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.

Sono consentite la realizzazione o eliminazione di aperture nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

- D) Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso modificazioni all'assetto planimetrico nonché l'aggregazione anche su livelli diversi delle varie unità immobiliari collegate tramite scale interne oltre alla suddivisione in nuove unità immobiliari.
- E) Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- F) Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari senza aumento di volume e di superficie coperta.
- G) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio; qualora eccezionalmente e per motivate esigenze tecnico-architettoniche sia necessaria la loro realizzazione all'esterno, questi non devono comunque comportare aumento della superficie utile netta (Sun). Deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti nè è ammesso alterare le facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

Per quanto concerne gli edifici o porzioni di essi 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 degli inquinamenti, sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni; i volumi tecnici relativi possono essere realizzati anche all'esterno dell'edificio in entrambi i casi non si deve configurare un incremento della superficie utile netta destinata alla attività produttiva e commerciale e, se ricadenti all'esterno, non devono essere posizionati sui prospetti principali degli edifici.

Per l'inserimento di sistemi di elevazione, qualora la realizzazione non sia possibile all'interno dell'edificio per motivate esigenze tecnico-architettoniche, è consentito un modesto ampliamento di mq. 3 ad orizzontamento oltre al volume tecnico suddetto ai soli fini dell'adeguamento dei pianerottoli di distribuzione ai sensi della L.13/89. Si specifica che tale nuovo volume sarà armonicamente integrato con l'edificio e non posizionato sui prospetti principali.

- H) Il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di Tipo A.

#### Art. 41.3 – Ristrutturazione edilizia di tipo C.

Il P.R.G. prescrive questo tipo di intervento per quegli edifici dei quali si vuole conservare l'impianto originario. Tale intervento è ammesso solo sugli edifici topograficamente individuati in aree A1 e A2 e sugli edifici caratterizzanti il tessuto urbano ove espressamente richiamati negli articoli delle presenti norme.

Sono permesse, come detto all'art. 41, 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. 05.07.1975 modificato con D.M. 09.06.1999 e della Delibera 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 m. 10 ove non siano interposte strade o vie pubbliche.

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con conservazione valorizzazione degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Qualora l'intervento preveda l'aumento della quota d'imposta della copertura si dovrà ricostruire il cornicione eventualmente esistente con le medesime caratteristiche formali.

- B) Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

E' ammesso il rifacimento di parte dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale nonché delle quote di imposta e di colmo e del cordolo di appoggio del tetto delle coperture. In particolare le quote di imposta della copertura e del colmo e del cordolo di appoggio del tetto non potranno essere elevate più di 80 cm. rispetto all'esistente. In casi specifici adeguatamente motivati è ammessa, pur nel rispetto delle caratteristiche tipologiche locali, la modifica della sagoma e/o dell'orientamento del tetto fermo restando che le quote di imposta e di colmo potranno essere aumentate entro il limite consentito di 80 cm.

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.

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

- C) Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.  
Sono consentite la realizzazione o eliminazione di aperture nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
- D) Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso modificazioni all'assetto planimetrico nonché l'aggregazione anche su livelli diversi delle varie unità immobiliari collegate tramite scale interne oltre alla suddivisione in nuove unità immobiliari.
- E) Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- F) Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari senza aumento di volume e di superficie coperta.
- G) Realizzazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, quando l'edificio ne è sprovvisto, anche con aumento di superficie coperta o di volume purché inseriti funzionalmente nel corpo di fabbrica dell'edificio; in tal caso la distanza tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri deve essere quella prevista dal Codice Civile.
- H) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio; qualora eccezionalmente e per motivate esigenze tecnico-architettoniche sia necessaria la loro realizzazione all'esterno, questi non devono comunque comportare aumento della superficie utile netta (Sun). Deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti e non è ammesso alterare le facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.  
Per quanto concerne gli edifici o porzioni di essi 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 degli inquinamenti, sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni; i volumi tecnici relativi possono essere realizzati anche all'esterno dell'edificio. In entrambi i casi non si deve configurare un incremento della superficie utile netta destinata alla attività produttiva e commerciale e, se ricadenti all'esterno, non devono essere posizionati sui prospetti principali degli edifici.  
Per l'inserimento di sistemi di elevazione, qualora la realizzazione non sia possibile all'interno dell'edificio per motivate esigenze tecnico-architettoniche, è consentito un modesto ampliamento di mq. 3 ad orizzontamento oltre al volume tecnico suddetto ai soli fini dell'adeguamento dei pianerottoli di distribuzione ai sensi della L.13/89. Si specifica che tale nuovo volume dovrà essere armonicamente integrato con l'edificio e non posizionato sui prospetti principali.
- I) Il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.  
Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di Tipo A e di Tipo B.

#### Art. 41.4 – Ristrutturazione edilizia di tipo D.

Il P.R.G. prescrive, su un insieme di immobili individuati topograficamente sulla tavola n. 05, l'intervento di ristrutturazione edilizia di Tipo D. Tale intervento è ammesso solo sugli edifici topograficamente individuati in aree A1 e A2.

Tale intervento ha per oggetto la conservazione degli elementi compositivi, tipologici e della tecnologia edilizia di un aggregato di edifici; il progetto esecutivo di sistemazione deve essere esteso a tutto l'aggregato topograficamente individuato e deve essere redatto nel rispetto di quanto segue:

- a) individuazione di parti di edificio di cui si devono conservare le facciate, i volumi esistenti, gli andamenti dei tetti, l'apparato decorativo di pregio ambientale, l'impianto strutturale originario verticale e, nel caso di volte a botte o a crociera o di solai a cassettoni in legno, orizzontale;
- b) individuazione degli edifici o parti di edificio privi di valore architettonico e ambientale e di quelli non conformi alle tipologie edilizie prevalenti della zona.

Sugli edifici o parti di edificio di cui al punto a) del comma precedente è permesso:

- integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico e non fronteggianti su spazi pubblici;
- inserire impianti e locali igienici necessari all'uso;

- introdurre ascensori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, anche se modificano la sagoma delle coperture esistenti;
- l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A.

Sugli edifici di cui al punto b) del secondo comma è permesso:

A) se esistono edifici o porzioni di edifici da conservare di cui alla lettera a):

- demolire e ricostruire un volume pari al 50% del demolito, anche se a diversa destinazione, purché questo volume venga organicamente inserito negli organismi edilizi conservati, anche mediante la costruzione di locali completamente interrati; nella costruzione dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
  - altezza massima della costruzione: uguale a quella dell'edificio conservato;
  - distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c$  = quella preesistente;
  - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s$  = secondo allineamenti esistenti, in assenza m. 6,00;
  - distanza minima tra le costruzioni e tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: quella preesistente;
- recuperare ai fini del calcolo del volume ricostruibile, con la destinazione d'uso abitativa volumi, travate e porticati di carattere permanente, nel rispetto della tipologia e della sagoma dell'edificio;

B) se non esistono edifici di cui alla lettera a):

- demolire e ricostruire un volume pari al 70% del demolito, anche se a diversa destinazione; nella ricostruzione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:
  - rapporto massimo di copertura:  $R_c$  = non superiore a quello esistente e comunque minore o uguale a 70%;
  - altezza massima della costruzione:  $H = 8,50$  m.;
  - distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c$  = quella preesistente;
  - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s$  = secondo allineamenti esistenti, in assenza m. 6,00;
  - distanza minima tra le costruzioni e tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: quella preesistente;
- recuperare ai fini del calcolo del volume ricostruibile, con la destinazione d'uso abitativa volumi, travate e porticati di carattere permanente, nel rispetto della tipologia e della sagoma dell'edificio;

Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione, a verde o con pavimentazione, dell'area di pertinenza, con l'eliminazione degli elementi aggiunti ed incoerenti con il contesto ambientale.

Sugli edifici su cui sono prescritti interventi di ristrutturazione edilizia di Tipo D sono ammessi, in assenza di un progetto esteso a tutto l'aggregato edilizio, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

#### Art. 41.5 – Ristrutturazione edilizia di edifici in area agricola.

Tale intervento, previsto soltanto per gli edifici che ricadono in area agricola, con l'esclusione degli edifici caratterizzanti il territorio, prevede oltre agli interventi definiti nell'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A anche l'ampliamento, una-tantum, di Sul nelle seguenti misure:

- Sul dell'unità abitativa esistente:  $Sul < 60$  mq.  
ampliamento concesso: nessuno – non sono concesse superfici accessorie;
- Sul dell'unità abitativa esistente:  $60 \text{ mq.} \leq Sul \leq 100 \text{ mq.}$   
ampliamento concesso: 40 mq. di Sul;
- Sul dell'unità abitativa esistente:  $100 \text{ mq.} \leq Sul \leq 130 \text{ mq.}$   
ampliamento concesso: 30 mq. di Sul;
- Sul dell'unità abitativa esistente:  $130 \text{ mq.} \leq Sul \leq 150 \text{ mq.}$   
ampliamento concesso: 20 mq. di Sul;
- Sul dell'unità abitativa:  $Sul > 150 \text{ mq.}$   
ampliamento concesso: nessuno – è concessa la realizzazione di superfici accessorie di pertinenza.

Gli ampliamenti sopra consentiti comportano l'individuazione di aree a standards di cui si permette la monetizzazione totale.

Indipendentemente dagli ampliamenti di cui sopra è sempre ammesso l'aumento delle quote di imposta e di colmo della copertura nei limiti di 50 cm. e la modifica della sagoma della copertura. Tuttavia, in corrispondenza delle superfici oggetto di ampliamento ove realizzabili in

base a quanto sopra, non trova applicazione, per la sopraelevazione, il limite di 50 cm. di cui al presente punto.

Si specifica che per unità abitativa si intende l'insieme di tutti i vani esclusi quelli accessori situati in edificio monofamiliare o plurifamiliare e destinato ad uso di abitazione. Può essere dotato di eventuali balconi, logge, terrazze. L'alloggio deve avere accesso diretto dalla strada, da uno spazio comune esterno (giardino, cortile, ballatoio, ecc.) o da uno spazio comune interno all'edificio (scala, passaggio, ecc.).

Gli ampliamenti dovranno integrarsi nel miglior modo possibile alle caratteristiche dell'edificio principale per: composizione dei volumi, tessitura delle superfici architettoniche, grana dei materiali.

I nuovi ampliamenti non dovranno presupporre l'abbattimento di verde di alto fusto di rilevanza ambientale.

L'ampliamento è concesso una-tantum e il relativo atto deve essere trascritto nei registri della proprietà immobiliare a cura e spese del richiedente.

Per Superficie utile lorda dell'unità abitativa esistente è da intendersi quella presente al momento della presentazione del progetto oltre alla superficie conseguente all'eventuale contestuale intervento di cambio di destinazione, con o senza opere.

E' inoltre ammesso, con l'esclusione degli edifici caratterizzanti il territorio, nell'ambito di un fabbricato ad uso residenziale, anche a seguito di contestuale riuso, lo spostamento di volumetrie secondo le seguenti prescrizioni:

- sia la volumetria oggetto di trasferimento che quella di nuova realizzazione dovranno essere accorpati all'edificio interessato dalle modifiche;
- il volume massimo spostabile non potrà eccedere il 20% del volume dell'intero edificio con un massimo di 100 mc;
- il nuovo edificio nel suo complesso così come derivante dalle volumetrie sia spostate che residue dovrà comunque rispecchiare le caratteristiche dell'edificio preesistente anche in considerazione della tipologia costruttiva dell'area per quanto riguarda la composizione dei volumi, tessitura delle superfici architettoniche, grana dei materiali.

Tale intervento è concesso una-tantum e il relativo atto deve essere trascritto nei registri della proprietà immobiliare a cura e spese del richiedente

#### Art. 41.6 – Ristrutturazione edilizia di edifici in aree produttive.

La ristrutturazione edilizia di edifici in aree produttive è volta al riutilizzo di edifici esistenti ad uso produttivo attraverso interventi di trasformazione edilizia all'interno delle attività ammesse per l'area e si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali non configurano apprezzabili aumenti di superfici e di volumi; al fine di agevolare la ristrutturazione e il riutilizzo di strutture ad uso produttivo il P.R.G. concede un modesto ampliamento, consistente in 40 mq. per attività produttiva insediata, per il quale non sia necessario produrre convenzione ex art 49 L.R.56/77 e s.m.i..

Le opere ammesse sono:

- A) Rifacimento e nuova formazione delle finiture.
- B) Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali.
- C) Rifacimento di murature perimetrali o tamponamenti con riassetto complessivo delle aperture.
- D) Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni all'assetto planimetrico nonché l'aggregazione e la suddivisione di spazi e/o unità immobiliari.
- E) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. Installazione di impianti ed attrezzature direttamente funzionali alla produzione all'interno o all'esterno dell'edificio che, se adeguatamente motivato da esigenze di produzione, o per adeguamenti alle normative specifiche legate al tipo di produzione, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia Integrata, può concedere anche con altezza superiore all'altezza massima di area ed eventuale necessario aumento di volume legato all'installazione degli impianti in questione.
- F) E' concesso un ampliamento, una tantum, di 40 mq., anche qualora l'Indice di Utilizzazione Fondiaria sia esaurito. In ogni caso è necessario produrre atto trascritto, a cura e spese del richiedente sui Registri della Proprietà Immobiliare, nel quale venga specificato che l'ampliamento una tantum è già stato utilizzato e la pertinenzialità rispetto all'unità immobiliare.

Aumenti di volume sono concessi soltanto per adeguamenti per esigenze di produzione così come descritto al precedente punto E.

#### Art. 41.7 – Ristrutturazione edilizia con ampliamento di edifici in aree produttive.

La ristrutturazione edilizia con ampliamento di edifici in aree produttive è volta al riutilizzo di edifici esistenti ad uso produttivo attraverso interventi di trasformazione edilizia all'interno delle attività ammesse per l'area e consente anche variazioni di superficie utile e ampliamenti fino alla concorrenza massima consentita dagli indici di area, in questo caso il permesso di costruire può essere subordinato alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. 56/77 e s.m.i..

Le opere ammesse sono:

- A) Rifacimento e nuova formazione delle finiture.
- B) Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali.
- C) Rifacimento di murature perimetrali o tamponamenti con riassetto complessivo delle aperture.
- D) Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso modificazioni all'assetto planimetrico nonché l'aggregazione e la suddivisione di spazi e/o unità immobiliari.
- E) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. Installazione di impianti ed attrezzature direttamente funzionali alla produzione all'interno o all'esterno dell'edificio che, se adeguatamente motivato da esigenze di produzione, il Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia Integrata, può concedere anche con altezza superiore all'altezza massima di area.
- F) Sono concessi ampliamenti fino alla concorrenza massima dell'indice di utilizzazione fondiario dell'area.

Nella relazione illustrativa del progetto occorre venga esplicitata la seguente verifica da richiamarsi all'interno dell'atto notarile di asservimento:

- 1) Sul esistente
- 2) Sul realizzabile = Sup. Fondiaria x Uf
- 3) Sul complessiva di progetto: < 2
- 4) Sul di ampliamento = 3 – 1
- 5) Sup. fondiaria da asservire = 3/Uf (fatti salvi precedenti asservimenti)

Si specifica che, viste le attività ammesse, l'ampliamento potrà essere previsto anche tramite la realizzazione di singoli fabbricati separati dai preesistenti nel rispetto dei parametri edilizi .

#### Art. 41.8 – Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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 (D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Lgs. 27.12.2002 n. 301).

E' quindi un insieme coordinato di operazioni edilizie ed urbanizzative effettuate su una porzione di tessuto urbano (uno o più isolati, parte di un isolato) nei limiti utilizzativi (volumi e/o superfici lorde) previsti dal P.R.G. vigente i cui scopi sono:

- la razionalizzazione del parcellario;
- il riordino planivolumetrico e funzionale dell'ambito, compreso il risanamento igienico-edilizio ed il ripristino degli edifici;
- la riorganizzazione e l'integrazione infrastrutturale (attrezzature e servizi urbani);
- il recupero e la valorizzazione delle caratteristiche sia ambientali che storico-architettoniche della zona oggetto di intervento.

L'utilizzo di questo livello di intervento presuppone la redazione e approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

Sono fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 22.01.2004 n. 42.

## Art. 42 – 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.

Negli interventi di nuova costruzione o di ampliamento dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. stabilite dalle presenti norme e nelle tabelle allegate:

- a) la distanza minima tra le costruzioni e la distanza tra pareti di edifici antistanti: dovrà essere pari all'altezza della costruzione più alta e comunque non inferiore a m. 10,00 in caso di pareti finestrate, o non inferiore a m. 5 in caso di pareti non finestrate; tale prescrizione non si applica quando tra queste è inserita una strada o via pubblica.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti con permesso di costruire rilasciato anteriormente al 23 marzo 1985, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, e cioè posti ad una distanza dal confine inferiore alla metà della loro altezza o che comunque non rispettano la distanza minima dal confine fissata dal P.R.G., le nuove costruzioni potranno soddisfare solo le distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e comunque con un minimo fissato dal P.R.G. per ogni area omogenea, fermo restando, all'esterno delle zone A1 e A2, il rispetto della distanza tra pareti finestrate.

Le schede di ambito del P.R.G. stabiliscono le eventuali prescrizioni specifiche.

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, il permesso di costruire per la sopraelevazione sarà subordinato ad atto di assenso scritto del proprietario confinante. Nelle aree diverse dalle aree A1 ed A2, pertanto all'esterno del centro storico, la distanza minima tra le costruzioni, 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.

Per le autorimesse al servizio di fabbricati residenziali, non inserite nel corpo di fabbrica dell'edificio principale e con altezza massima al colmo non superiore a 3 metri, la distanza minima prevista dall'edificio al cui servizio le stesse sono destinate è di mt. 1,50 (salvo il caso di aderenza), in deroga alle distanze minime dalle costruzioni e dalle pareti finestrate. Nel caso di edifici caratterizzanti la distanza non potrà essere inferiore a mt. 5, in deroga alle distanze minime dalle pareti finestrate.

- b) La distanza della costruzione dal confine del lotto dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente i confini stessi, con un minimo di m. 5,00; tale minimo può essere ridotto fino a m. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, dove sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti, risultante da atto pubblico trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari ed ogni altro soggetto munito di titolo sul fondo vicino dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime tra fabbricati o ove preesiste parete a confine e ove l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera.

Nel caso di edifici completamente interrati rispetto alla quota del terreno preesistente, la distanza minima della costruzione dal confine del lotto potrà essere di m. 0,00; nel caso di fondi confinanti a quote diverse la distanza della costruzione dal confine di proprietà potrà essere di m. 1,00, 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.

Sono ammesse distanze della costruzione dal confine 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 o altri soggetti muniti di titolo sul fondo vicino risultante da atto pubblico trascritto nei registri immobiliari.

Nel caso di sopraelevazione la distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra il confine e la costruzione esistente. Ove la distanza dal confine sia inferiore alla metà dell'altezza massima della costruzione sopraelevata è necessario l'accordo scritto tra le parti nel rispetto delle norme del Codice Civile; l'atto è da trascrivere, a cura e spese del richiedente, nei registri immobiliari.

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

- c) Gli edifici residenziali (o prevalentemente residenziali) dovranno essere iscritti in una circonferenza di 40 mt. di diametro; la norma non si applica in caso di strumenti urbanistici esecutivi per i quali è comunque prevista una preventiva valutazione planivolumetrica commisurata all'inserimento nel contesto urbano ed orografico; negli isolati ove il P.R.G. 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.
- d) Sono vietati i fabbricati residenziali prefabbricati in legno aventi tipologie non conformi a quelle normalmente esistenti sul territorio; inoltre sono vietati i tetti aventi falde inclinate con pendenza superiore al 45%.
- e) Nel caso di ampliamenti in area residenziale diversi da quelli concessi una-tantum, o da quelli concessi in attuazione di interventi di ristrutturazione edilizia (esclusa quella con ampliamento di edifici in aree produttive 41.7), all'interno dell'Atto di Asservimento Notarile, dovrà essere esplicitata la verifica:
  - 1) Volume esistente
  - 2) Volume realizzabile [mc] = Sup.fondiarìa x If
  - 3) Volume complessivo di progetto < 2
  - 4) Volume in ampliamento = 3 - 1
  - 5) Superficie fondiaria da asservire [mq] = 3 / If (fatti salvi precedenti asservimenti)

Si intende per ampliamento quel complesso di lavori che hanno l'effetto, la realizzazione di una nuova volumetria o di una nuova superficie coperta di ingrandire l'edificio esistente a cui la nuova volumetria e/o superficie coperta è collegata. Nel caso l'ampliamento avvenga come addizione di volumi verticali si definisce come sopraelevazione.

Le distanze, di qualsiasi tipo esse siano (ad esempio distanza tra le costruzioni, distanza della costruzione dal confine, ecc.), possono essere misurate per corpi di fabbrica.

#### Art. 43 – Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto.

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro (art. 39), risanamento (art. 40) e ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1), oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 36) e straordinaria (art. 37) senza nessun aumento di volumetria.

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.

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 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 la erogazione di pubblici servizi.

#### Art. 44 – 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 fili 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 non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti quando queste ultime sono inferiori a quelle previste per le nuove costruzioni.



Art. 45 – Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni d'uso di zona.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite, i seguenti interventi:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale: manutenzione ordinaria (art. 36) e straordinaria (art. 37), restauro (art. 39), risanamento conservativo (art. 40) e ristrutturazione edilizia (art. 41);
- b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extraagricole, comprese quelle inferiori a 200 mq. esistenti alla data di adozione della variante strutturale al P.R.G. anno 2003, ricadenti in zona agricola:
  - interventi di manutenzione ordinaria (art. 36) e straordinaria (art. 37), di restauro e risanamento conservativo (art.li 38, 39 e 40), di ristrutturazione edilizia (art. 41) e di ampliamento, anche per la realizzazione di un alloggio (Sul minore di 120 mq.) del proprietario o del custode, non superiore al 50% della superficie utile lorda (Sul) e, comunque, non superiore a 500 mq., sempreché la superficie coperta, ad intervento ultimato, non ecceda il 60% dell'area di proprietà. L'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri e non dovrà comunque comportare un cambiamento tipologico dell'attività in corso alla data di adozione del P.R.G. previa la non applicabilità della norma transitoria stessa:
    - altezza massima della costruzione: H = quella dell'edificio preesistente;
    - distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 42;
    - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: senza aumento di superficie coperta: Ds = secondo allineamenti esistenti; con aumento di superficie coperta: Ds = come indicato all'art. 17, delle presenti norme;
    - distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 42;
- c) su impianti e attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale:
  - nelle aree di interesse ambientale: interventi stabiliti dal P.R.G. con prescrizioni topograficamente definite;
  - nelle aree a capacità insediativa esaurita, di completamento o di nuovo impianto: manutenzione ordinaria e straordinaria (art.li 36 e 37), restauro e risanamento conservativo (art.li 38, 39 e 40);per gli edifici al servizio dell'agricoltura e destinati ad allevamenti zootecnici, qualunque sia il titolo del richiedente, è ammessa la rilocalizzazione, purché appartenenti ad aziende zootecniche attive alla data di adozione delle presenti norme; in questo caso potranno essere rilocalizzati con gli stessi criteri anche gli edifici adibiti ad abitazione agricola, purché il richiedente abbia il titolo previsto al 6° comma dell'art. 29 delle presenti norme;
- d) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree destinate a impianti pubblici e di uso pubblico, o destinate alla viabilità ed accessibilità, sempreché in contrasto con tali destinazioni: manutenzione ordinaria (art. 36) e straordinaria (art. 37).

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti (agricoli, industriali o artigianali) in contrasto con le previsioni del P.R.G. dovranno nel tempo essere rilocalizzati in aree destinate all'esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento o per il conseguente riuso degli immobili dismessi potranno essere soggette a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.. Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi unatantum.

Art. 46 – 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 A1 diverse da quelle del punto a1) e con l'esclusione di quelle di pertinenza dei fabbricati sottoposti ad "interventi di restauro con vincolo specifico di P.R.G.", purché esse risultino interraste; esse saranno ammissibili solo se l'accesso alle autorimesse sarà ricavabile con modeste alterazioni delle quote del terreno preesistente; inoltre il solaio di copertura dovrà essere interamente sistemato a verde mediante formazione di tetto di humus naturale non inferiore a cm. 40 di spessore

oppure lastricato 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 la distanza della costruzione dal confine dovrà essere quella indicata all'art. 42, la distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale dovrà essere non inferiore a m. 1,00 e l'altezza massima interna dovrà essere di m. 2,50;

a1) nelle aree di interesse storico-ambientale regolamentate dalle schede di ambito di P.R.G.: secondo le indicazioni contenute nelle schede stesse;

b) nelle aree agricole ai proprietari di unità abitative di Superficie utile lorda maggiore o uguale a mq. 60, la realizzazione di posto auto coperto nel rapporto di mq. 40 per unità abitativa, dimensione da calcolarsi al lordo dei locali esistenti adibiti ad autorimessa ed al netto dell'eventuale intercapedine.

Detta superficie di pertinenza potrà essere realizzata fuori terra o interrata in tal caso, se non posizionata in corrispondenza dell'edificio, la copertura dovrà essere adeguatamente ricoperta da uno strato di terreno vegetale di almeno cm. 40, la rampa di accesso carrabile e pedonale non dovrà delimitare un fronte libero più ampio di m. 5.

La realizzazione di tali volumi fuori terra dovrà essere coerente con le caratteristiche di area per la composizione dei volumi, tessitura delle superfici e caratteristiche architettoniche oltre che per l'uso del colore; le coperture saranno di tipo tradizionale a falde coperte in coppi ed eventualmente, nel caso in cui tale volume sia in diretto contatto con l'edificio, la copertura potrà essere piana ed utilizzata come terrazza.

Si specifica che l'intervento si intende una-tantum e si rende necessario produrre relativo atto trascritto sui registri della proprietà immobiliare a cura e spese del richiedente, nel quale si specifichi inoltre che ne è preclusa la vendita separatamente dall'unità abitativa.

Non è ammessa la realizzazione di box e autorimesse, ai sensi dell'art. 9 L. 122/89, in zona agricola.

Si specifica che per unità abitativa si intende l'insieme di tutti i vani esclusi quelli accessori situati in edificio monofamiliare o plurifamiliare e destinato ad uso di abitazione.

c) In tutte le altre aree residenziali, comprese le aree rappresentate all'interno delle schede D5 e' consentita la realizzazione di autorimesse; si specifica che fatti salvi i casi di cui all'art. 18 comma 2 lettere e) e g) del R.E., le autorimesse rientrano nel computo della SUL, e dovranno pertanto rispettare gli indici di densità edilizia per ciascuna delle aree in cui ricadono.

Nei casi sopra indicati dovrà comunque essere rispettato il rapporto di utilizzo del sottosuolo per i locali interrati o seminterrati previsto per le singole aree e il rapporto di copertura RC nei casi di edificazione fuori terra.

d) In tutte le aree per insediamenti produttivi e' consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali alle attività produttive nella misura di 1 mq/10 mc di costruzione; si specifica che fatti salvi i casi di cui all'art. 18 comma 2 lettera f) del R.E. le autorimesse rientrano nel computo della SUL e dovranno pertanto rispettare gli indici di densità edilizia per ciascuna delle aree in cui ricadono.

Nei casi sopra indicati dovrà comunque essere rispettato il rapporto di utilizzo del sottosuolo per i locali interrati o seminterrati previsto per le singole aree e il rapporto di copertura RC nei casi di edificazione fuori terra.

e) In tutte le aree in cui il P.R.G. non esclude la realizzazione di ampliamenti o nuove costruzioni e nel contempo, per motivi legati alla pericolosità geomorfologica della zona, prevede l'impossibilità di creare nuovi locali interrati o seminterrati, si stabilisce che non costituiscono Superficie Utile Lorda:

- gli spazi fuori terra adibiti al ricovero e alla manovra dei veicoli aggregati ad un edificio residenziale nella misura massima di 1mq/5mc in area residenziale;
- gli spazi fuori terra adibiti al ricovero e alla manovra dei veicoli pertinenziali alle attività produttive in zone ammesse dal P.R.G. nella misura massima di 1mq/10mc di costruzione.

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.

#### Art. 47 – Aree di parcheggio privato.

L'esecuzione di interventi edilizi di ampliamento e di nuova costruzione a destinazione d'uso residenziale, commerciale o terziaria e artigianale è subordinata alla disponibilità di superfici destinate a parcheggi ad uso privato in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Il calcolo del volume, per quanto attiene la determinazione degli spazi per parcheggi privati al servizio di attività produttive, dovrà essere fatto con riferimento ad una altezza convenzionale di m. 3,00 (Sul x 3,00).

#### Art. 48 – 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 comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.; 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. Tali opere sono permesse in tutte le aree del territorio comunale, con esclusione di quelle di interesse storico/ambientale (A), nel rispetto dei precedenti articoli che disciplinano gli interventi nelle singole aree, e di quanto segue:

- per le opere che non creano volumi chiusi quali piscine, campi da tennis, percorsi pedonali, muri di sostegno e recinzioni (nei limiti di cui al primo comma del presente articolo), tettoie (aperte su almeno tre lati) aventi carattere temporaneo, aiuole, ecc., si applicano le prescrizioni previste dal Codice Civile;
- per la costruzione di opere che identificano un volume quali legnaie, ripostigli, depositi attrezzi, ecc. (con esclusione delle autorimesse) nonché le tettoie aperte aventi carattere non temporaneo, si applicano le seguenti disposizioni:
  - volume: da conteggiarsi secondo gli indici previsti per ciascuna delle aree in cui ricadono;
  - superficie coperta: nel rispetto del rapporto di copertura fissato per l'area in cui ricadono;
  - altezza massima al colmo = m. 3;
  - distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 42;
  - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = secondo le prescrizioni previste nelle singole aree territoriali omogenee;
  - distanza minima tra la costruzione definita come pertinenza e l'edificio principale: m. 1,50 in deroga alle distanze minime dalle costruzioni e dalle pareti finestrate; (salvo il caso di aderenza), Nel caso di edifici caratterizzanti la distanza non potrà essere inferiore a mt. 5, in deroga alle distanze minime dalle pareti finestrate.

In tutte le aree in cui il P.R.G. non esclude la realizzazione di ampliamenti o nuove costruzioni e nel contempo, per motivi legati alla pericolosità geomorfologica della zona, prevede l'impossibilità di creare nuovi locali interrati o seminterrati, si stabilisce che non costituiscono Superficie Utile Lorda:

- cantine fuori terra in aree residenziali al servizio di edificio di abitazione purché di superficie non superiore a 10 mq di Sul maggiorata dello spazio necessario a renderle disimpegnate ed in numero non superiore a quello degli alloggi;
- centrali termiche fuori terra.

In coerenza con gli obiettivi di Piano di presidio del territorio e di valorizzazione e sviluppo dell'attività agricola "part-time", cioè svolta anche da soggetti non addetti al settore agricolo, il P.R.G. prevede la possibilità di realizzare superfici accessorie di pertinenza delle unità abitative - purché di almeno 60 mq. di Sul - o accessorie dei fondi agricoli qualora privi di costruzioni di servizio al loro interno (a tal fine il richiedente dovrà dichiarare l'inesistenza di qualsiasi costruzione sul fondo, oggetto della richiesta, tramite dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà).

Per superfici accessorie di pertinenza delle unità abitative si intendono le superfici per:

- ricovero mezzi ed attrezzi agricoli;
- piccole stalle per animali ;
- padiglioni chiusi e coperti per arredamento dei giardini;

per una superficie massima complessiva di mq. 12 di solaio, da calcolarsi al lordo delle murature.

La composizione dei volumi, la tessitura delle superfici, la grana dei materiali e il colore di tali volumi accessori dovrà essere coerente con le caratteristiche di area; le coperture saranno di tipo tradizionale a falde coperte in coppi e nel caso in cui tali volumi siano a diretto contatto con l'edificio potranno avere copertura piana utilizzabile come terrazza.

La realizzazione di tali pertinenze è concedibile una tantum e il relativo atto, nel quale dovrà inoltre essere specificata l'impossibilità di dar corso a qualunque cambio di destinazione d'uso, dovrà essere redatto e trascritto sui registri della proprietà immobiliare a cura e spese del richiedente.

Si specifica che per unità abitativa si intende l'insieme di tutti i vani esclusi quelli accessori situati in edificio monofamiliare o plurifamiliare e destinato ad uso di abitazione.

Può essere dotato di eventuali balconi, logge, terrazze. L'alloggio deve avere accesso diretto dalla strada, da uno spazio comune esterno (giardino, cortile, ballatoio, ecc.) o da uno spazio comune interno all'edificio (scala, passaggio, ecc.).

Per superficie accessoria del fondo agricolo si intende una superficie per ricovero di mezzi ed attrezzi agricoli.

Di conseguenza, su dette superfici non è concesso alcun cambio di destinazione d'uso e qualsiasi tipo di ampliamento né l'allaccio ai servizi pubblici e la realizzazione di servizi igienici.

Il dimensionamento delle superfici accessorie del fondo agricolo è in funzione delle effettive necessità di conduzione del fondo, in tal senso il requisito minimo per poter ottenere l'accoglimento della richiesta, risulta determinato dall'estensione del fondo, calcolato in base alle giornate lavorative ed in funzione della coltura in atto che deve intendersi univoca, con un massimo concedibile di mq. 24 di superficie di solaio, da calcolarsi al lordo delle murature.

Il tutto è meglio descritto nella seguente tavola sinottica:

Tavola sinottica giornate lavorative / colture in atto / estensione minima del fondo / requisito minimo per l'ottenimento del permesso di costruire.

Colture	Giornate ha/coltura L.R.44/86	giornate minime n°	estensione minima del fondo (mq.)	Uf	superficie di solaio realizzabile	superficie di solaio massima realizzabile
colture in serra	4000	500	1250	0,01	12,5	24
colture orticole	600	120	2000	0,01	20	24
frutteto	150	40	2600	0,01	24	24
vigneto	200	60	3000	0,01	24	24
prati, seminativi	25	25	10000	0,01	24	24
pioppeto	8	8	10000	0,01	24	24
bosco	3	3	10000	0,01	24	24

Sono fatte salve tutte le prescrizioni di area per quanto riguarda le distanze e le caratteristiche architettoniche ed in particolare l'altezza massima della costruzione (H) non potrà superare i m.2,40 né quella al colmo i m. 3,50, la struttura del tetto sarà in legno di tipo tradizionale a falde coperte in coppi .

Tale superficie di pertinenza del fondo agricolo è concessa una-tantum, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione dell'atto di asservimento e contestuale atto di impegno unilaterale al mantenimento della destinazione d'uso come previsto dall'art. 25 commi 7° della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

## CAPO II – PARAMETRI EDILIZI COMPLEMENTARI E DISPOSIZIONI INTEGRATIVE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 49 – Parametri edilizi e definizioni supplementari.

- a) Altezza massima della costruzione: H max  
E' la distanza che intercorre tra la linea di spiccato (così come definita dal Regolamento Edilizio) ed il piano orizzontale tangente alla linea di gronda.  
Nel caso di terreni in pendenza o non pianeggianti, la linea di spiccato potrà discostarsi in alcuni punti da quella del terreno preesistente a condizione che i riporti non superino m. 1,20 e, almeno in un punto, siano inferiori alla quota del terreno preesistente.
- b) Altezza massima al colmo degli edifici.  
L'altezza massima al colmo degli edifici corrisponde alla massima distanza che intercorre tra la linea di spiccato (così come definito dal Regolamento Edilizio) e il piano orizzontale tangente al punto più alto della copertura con l'esclusione dei volumi tecnici (camini, canne esalatori fumo, torrini ascensori, vasche raccolta acqua) o elementi architettonici (gli abbaini).
- c) Caratteri identificativi dell'abitato.  
Al fine della tutela dell'identità urbana il P.R.G. individua una serie di diversi fattori architettonici che nel caso specifico risultano essere: l'impianto urbanistico, la tipologia degli edifici, il volume degli edifici, le finiture degli edifici e l'uso del verde.  
La progettazione dovrà comunque rispettare, tener conto e confrontarsi con i suddetti caratteri.
- d) Rapporto di utilizzo del sottosuolo e definizione di locale interrato.  
Con rapporto di utilizzo del sottosuolo, espresso in percentuale rispetto alla Superficie fondiaria (Sf) o rispetto alla Superficie coperta (Sc), si intende la massima superficie realizzabile di locali interrati al lordo delle intercapedini.  
Con il termine di interrato si intende la realizzazione di un locale che non emerge rispetto alla linea di spiccato dell'edificio - misura effettuata all'intradosso del solaio di copertura del locale in questione-.  
Per l'accesso a tali locali è ammessa una rampa e/o accesso carrabile individuante un fronte libero non superiore al 25% del perimetro del fabbricato con un minimo di m. 12, è ammessa inoltre la realizzazione di scale esterne all'edificio per consentirne l'accesso pedonale .  
Nel caso che, nel rispetto dei parametri di area, i locali interrati non vengano realizzati in corrispondenza della superficie coperta dell'edificio, la copertura dei medesimi non dovrà emergere rispetto alle quote del terreno sistemato e dovrà essere sistemata - salvo specifiche prescrizioni di zona- a verde, prato con letto di humus naturale non inferiore a cm. 40 direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dall'edificio principale. Si specifica che detti locali dovranno rispettare le distanze dalle strade.
- e) Rapporto di utilizzo del sottosuolo e definizione di locale seminterrato.  
Con rapporto di utilizzo del sottosuolo, espresso in mq., si intende la massima superficie realizzabile di locali seminterrati al netto dell'intercapedine.  
Con il termine di seminterrato si intende la realizzazione di un locale, realizzabile soltanto in corrispondenza della superficie coperta dell'edificio, che emerga rispetto alla linea di spiccato dell'edificio, non più di m. 1,20 – misura effettuata all'intradosso del solaio di copertura del locale in questione. Qualora la linea di spiccato sia in pendenza **o spezzettata in pareti intere o in tratti di pareti a quote diverse, la misura di cui sopra sarà definita dalla media ponderale delle varie altezze sui vari fronti delle pareti o parti di pareti dove la misurazione sarà definita come media ponderale** (per media ponderale si intende il rapporto tra la superficie complessiva dei prospetti **o tratti di prospetti** fuori terra ed il perimetro dell'edificio ).  
Per l'accesso a tali locali è ammessa la realizzazione di una rampa e/o accesso carrabile individuante un fronte libero non superiore al 25% del perimetro del fabbricato con un minimo di m. 12; è ammessa inoltre la realizzazione di scale **o rampe con pendenza non superiore all'8%** esterne all'edificio **finalizzate a per** consentirne l'accesso pedonale.
- f) Definizione e modalità di calcolo della superficie a portico privato funzionale all'attività.  
Si definisce portico privato funzionale all'attività una superficie coperta, aperta almeno su due lati, atta al rimessaggio di automezzi e alle operazioni connesse al carico e scarico.

Tali strutture devono essere realizzate in conformità alle prescrizioni di distanze dai confini di proprietà, dalle strade e di zona urbanistica.

In particolare si precisa che tali costruzioni dovranno essere integrate, per finiture, all'edificio principale mantenendone il decoro generale.

Si specifica che il P.R.G. concede la superficie a portico privato funzionale all'attività fino alla concorrenza massima del 40% della Superficie coperta, da considerarsi al netto dei porticati esistenti e di progetto.

- g) Modalità di calcolo della distanza dai confini in zona urbanistica.  
La distanza delle costruzioni dal confine di zona è la minima distanza che separa il fabbricato dal confine della zona urbanistica, misurata lungo una linea perpendicolare al confine stesso, che si prolunga fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione.  
La distanza dai confini di zona urbanistica può essere ridotta fino ad essere totalmente esclusa nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto sui registri della proprietà immobiliare, con il quale i proprietari ed ogni altro soggetto munito di titolo sul fondo vicino, dichiarino di acconsentire alla riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul fondo, la distanza minima di metri 10.
- h) Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 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. La confrontanza diretta si verifica quando il parallelepipedo, generato con le specifiche di seguito riportate, incontra un'altra costruzione.  
Specifiche per la generazione del parallelepipedo:  
- la base è definita da un poligono chiuso posto alla distanza di m.3,50 attorno al bordo della finestra;  
- l'altezza è definita dalle perpendicolari tracciate dai vertici di detta base.
- i) Definizione di sagoma.  
Si definisce sagoma la figura geometrica solida che racchiude l'involucro esterno dell'edificio comprendente la copertura, gli abbaini, 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.
- l) Definizione di costruzioni interrato.  
Si definisce interrato una costruzione il cui solaio di copertura abbia l'estradosso sotto il livello del terreno in ogni suo punto, sia coperta da uno spessore di terreno non inferiore a 30 cm. e la cui presenza non sia percepibile sulla superficie del terreno fatte salve le opere di accesso e i camini di aerazione.
- m) Definizione di porticato privato.  
Come detto all'art. 29, comma 5, lettera l) per porticato privato si intende la porzione del piano terreno di un fabbricato o, per particolari situazioni orografiche e conseguenti tipologie a gradoni, anche di piani non terreni, aperta almeno su due lati, la cui copertura è costituita da tetto o da eventuali piani superiori; inoltre può essere una costruzione a sé stante posta nelle immediate vicinanze dell/i fabbricato/i al quale si riferisce ed è inerente.
- n) Definizione di seminterrato.  
Si definisce seminterrato o piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto abbia l'estradosso a una quota uguale o inferiore a m. 1,20 rispetto al terreno circostante.
- o) Limite dell'abitato urbano (C --- A) .  
Individua la delimitazione del centro abitato così come definita dall'art. 4 del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30.04.1992 n. 285).

#### Art. 50 – Disposizioni integrative del Regolamento Edilizio.

- a) 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.
- b) Distanze dai confini delle piante di alto fusto e delle siepi.  
Le piante di alto fusto non possono essere messe a dimora a distanza inferiore a m. 5,00 dalle linee di confine con i fondi vicini, con le seguenti eccezioni:  
- i vivai per pioppelle fino a tre anni dovranno osservare la distanza minima di m. 3,00;

- le piante a basso fusto, le piante da frutto non possono essere messe a dimora a distanza inferiore a m. 3,00 dalle linee di confine con i fondi vicini;
- le viti e le siepi non possono essere messe a dimora a distanza inferiore a m. 0,50 dalle linee di confine con i fondi vicini;
- la vegetazione nata spontaneamente negli appezzamenti di terreno incolti deve distare m. 3,00 dalle linee di confine con i fondi vicini.

Nel caso in cui in prossimità del confine ci sia una strada, si dovranno tenere le distanze minime dettate dal presente articolo a seconda dell'altezza degli alberi, arbusti, viti o piante considerando la linea di confine del fondo, quella vicino al quale si dovrà procedere alla piantumazione.

#### Art. 51 – Definizioni 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). In particolare tale tipologia assume per Ovada il ruolo di carattere identificativo dell'abitato visti gli innumerevoli esempi; il carattere "urbano" deriva dalla particolare cura delle recinzioni per lo più risolte con muri intonacati e rifiniti alla sommità in coppi e/o cancellate in ferro e comunque tese a preservarne la privacy.
- 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. consenta l'utilizzo di questa tipologia per le nuove edificazioni o per le modifiche ammesse per il patrimonio edilizio esistente l'altezza massima della costruzione per il volume a "torretta" potrà essere in deroga ai parametri di area: 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.

### CAPO III – VINCOLI DI INTERVENTO.

#### Art. 52 – Vincolo idrogeologico.

In tutte le aree comprese nella perimetrazione di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923, riportata nelle tavole grafiche di P.R.G., le modificazioni del suolo, le modificazioni di superficie coperta degli edifici esistenti e le nuove costruzioni potranno essere autorizzate dal Sindaco soltanto previo rilascio dell'autorizzazione di cui alla L.R. 45/89 e degli art.li 30 e 31 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

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. 53 – Aree per attività estrattive e per discariche e reinterri.

Nuove aree finalizzate all'esercizio di attività estrattive potranno essere individuate nelle aree agricole nel rispetto della L.R. n. 69 del 22.11.1978 (coltivazione di cave e torbiere); l'autorizzazione concessa per le attività estrattive costituisce atto di avvio di procedimento di variante al P.R.G. (art. 3, L.R. 69/78).

L'esercizio delle attività di discarica con conseguente formazione di rilevati, scavi e reinterri, è consentito nel rispetto delle Leggi statali e regionali che regolano il settore.

#### Art. 54 – Aree di dissesto.

Nelle aree soggette a dissesto ed esondabili sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 61 delle presenti norme.

Ove ricorra il caso, nuove aree di dissesto vengono individuate e delimitate nel rispetto delle procedure previste dalla Circolare P.G.R. 08.05.1996 n. 7/LAP e dalla normativa del "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.)" approvato con D.P.C.M. 24.05.2001 e s.m.i..

#### Art. 55 – Opere in aree attigue a strade provinciali e statali.

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

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., 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 e provinciali.

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

#### Art. 56 – 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. 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. 57 – Vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 49, ultimo comma, della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi 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 a stabili 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" (art. 39).

Inoltre il rilascio del permesso di costruire relativo alle aree, agli immobili e ai manufatti e nelle prescrizioni di P.R.G. sono definiti di interesse storico/artistico è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Ambientali.

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 138, 139 e 146 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 sono sottoposti al preventivo nulla osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. n. 616/1977 fatte salve le norme della L.R. 20/89 in materia di sub-delega. Tale nulla osta è prescritto all'interno delle aree elencate all'art. 146 del citato D.Lgs. 42/2004 ed in particolare per i laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi sulle acque pubbliche, per le zone boscate e le zone di interesse archeologico.

Il P.R.G. prende atto, anche se non precisamente individuati nella cartografia di Piano, dei vincoli paesistici e monumentali, ed in particolare elenca:

a) vincoli monumentali, che il P.R.G. contrassegna con un apposito simbolo, ai sensi dell'art. 139 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (fonte: Piano Territoriale del Comprensorio di Alessandria, integrazioni paesistico-ambientali) per i quali è stato emesso apposito decreto ministeriale: Chiesa e campanile degli Scolopi, già Domenicani (sec. XV)

prop. Comune

vincolo: D.M. 13/10/1911

Casa natale del Beato Paolo De Daneo

via S.Domenico , n.11

prop. Comune

vincolo: D.M. 27/06/1918

Palazzo Spinola

F. XVIII P. 237 m. 328-452

prop. Comune

Casa sec.XVI

via S.Paolo della Croce n.20

prop. Comune

Palazzo già Scassi Buffa e parco annesso

prop. Ente Religioso

vincolo: D.M. 1975

Oratorio di S. Giovanni (affreschi del sec. XVIII)

prop. Ente Religioso

vincolo: D.M. 03/06/1908

Confraternita della S.S. Trinità e S. Giovanni Battista

F. XVIII P.239 m. lett.B

prop. Ente Religioso

vincolo : D.M. 1973

Chiesa e campanile di S.Sebastiano con abside e resti del sec.XII

prop. Comune

Chiesa Parrocchiale di N.S. Assunta

F.XVIII N.C.E.U. m. lett. A P.469

prop. Ente Religioso

vincolo: D.M. 1977

Oratorio dell'Annunziata

prop. Ente Religioso

vincolo: D.M. 03/06/1908  
Villa ex Gabrieli con parco  
via Carducci 21

prop. ENEL  
vincolo: D.M. 1969

Castello Lercaro ora Ricovero MendicITÀ  
F. VI m. 117-115-116-118-184-185-210 e F. V m. 103-157  
Castello Lercaro ( zona di rispetto)

prop. Ospizio Lercaro  
vincolo: D.M. 19/05/1977  
Casa settecentesca già Pesci-Costa

p.zza Assunta 17  
vincolo: D.M. 11/12/1940  
Casa con resti medioevali

via Roma 7  
(F. 2462 m. 60) – F. 18 m. 728 (risulta vincolata soltanto una porzione di fabbricato: vincolo in corso di revisione)

vincolo: D.M. 04/06/1942  
Villa Schella

Località S. Gaudenzio - strada per Molare-  
F. 16 (N.C.T.) m. 26-44 (oggi insieme formano il m. 456)-175-176-173 (soppresso e sostituito dal m. 374)-174-172 (soppresso e sostituito dai m. 423-424)-177.

Vincolo: D.M. 3/2/1993 n° 29  
Cascina Mongiardini poi Istituto San Giuseppe  
Strada Novi 21

F. 7 (N.C.T.) m. 136 (parte) e (N.C.E.U.) m. 136 sub 7-8-9-10-11-12  
Vincolo: Decr.Min.Beni e Attività Culturali 18/12/2012 n° 828/2012

- b) Aree di salvaguardia all'Ospizio Lercaro vincolato con D.Lgs. 22.01.2004 n. 42  
Il P.R.G. individua con apposito simbolo le aree di salvaguardia all'Ospizio Lercaro (Foglio V mappali 155-156) vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e su di esse, ai sensi del decreto di vincolo, gli interventi sono subordinati alle seguenti prescrizioni:  
l'eventuale nuova costruzione sui mappali 155 e 156 dovrà avere altezza fra il piano di campagna e il filo di gronda non superiore a m. 3,50; non dovrà superare il rapporto di cubatura di 0,10 mc/mq.; dovrà avere una distanza non inferiore a m. 120 dal confine del Castello segnato in Catasto al Foglio VI mappale 117.  
Materiali costruttivi, rapporti fra pieni e vuoti, peculiarità cromatiche dell'eventuale nuovo edificio dovranno avere carattere tradizionale.  
Il terreno dovrà essere mantenuto con il suo profilo naturale ed eventuali sbancamenti dovranno essere limitati in modo tale da non compromettere la situazione ambientale del monumentale Castello.
- c) Edifici ed aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42.  
Il P.R.G. individua con apposito simbolo gli edifici di proprietà di enti pubblici e morali che esistono da più di 50 anni e che pertanto sono vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 anche se per essi non è stato emesso il decreto di vincolo.
- d) Bellezze naturali ai sensi degli art.li 139 e seguenti del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (fonte: Piano Territoriale del Comprensorio di Alessandria, integrazioni paesistico-ambientali):  
Parco della villa Schella  
F. 16 m. 45-27-24 (oggi 425-426)-22 (oggi 427-428-429)-25 (oggi 379-380)- 26 (oggi 456 insieme all'ex. 44)-28 (oggi non trovato perché aggregato al m. 102)- 29-103-43-172 (oggi 423-424). Inoltre dal D.M. del 1964 risultano vincolati i mappali nn. 95-96-97-99-100-101 che oggi sono edificati con costruzioni recenti.  
vincolo: D.M. 05/10/1964  
vincolo inserito dal Ppr adottato in data 18.05.2015 con D.G.R. n.20-1442: F.16, m.178
- e) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 146, lettera c) del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n. 1497 i seguenti corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933 n. 1775. Le relative aree soggette a vincolo sono:
- torrente Orba
  - torrente Stura
  - rio Arquaia e Requaglia
  - rio Granozzo e della Veirera (rio Granozza)

- rio Canale

Per quanto riguarda l'applicazione dei disposti di cui all'art. 146, lettera g) del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 si intendono i boschi e le foreste individuate nella cartografia di P.R.G.. Nei casi ove sia ravvisabile la presenza oggettiva del bosco, o riconoscibile come tale alla luce della definizione di cui all'art. 1 L.R. 45/89, a prescindere dalle verifiche di cui sopra, l'autorizzazione ai sensi della L.R. 20/89 andrà comunque richiesta all'autorità competente.

A tale proposito si precisa che la cartografia individua unicamente, tra le categorie di beni individuate ai sensi del citato D.Lgs. 42/2004, i corsi d'acqua e le relative sponde e le aree a bosco. Risultano altresì individuate con apposito simbolo le aree gravate da usi civici (art. 146 lettera h) del D.Lgs. 42/2004). Tali zone risultano essere, previa verifica della correttezza dai dati da effettuarsi presso l'Ufficio Comunale, le seguenti:

Foglio 19 partic. N. 9 mq. 1180 loc. Sotto Argine

Foglio 24 partic. N. 90 mq. 6513 loc. Requagliolo

Foglio 24 partic. N.121 mq. 17820 loc. Requagliolo

Infine la variante strutturale al P.R.G. anno 2003 individua con apposito simbolo le icone religiose e gli affreschi, gli stemmi esistenti sugli edifici interni alle aree residenziali del centro storico.

#### Art. 58 – Percorso stradale panoramico.

La variante strutturale al P.R.G. anno 2003 classifica come percorso stradale panoramico la Strada Provinciale Ovada-Rivalta, già individuata dal Piano Territoriale Provinciale.

Nelle cartografie di piano si è evidenziato il tracciato da tutelare e si è delimitata la fascia di protezione avente profondità di 100 m. per parte dal 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;
- 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;
- lucernai a filo di falda;
- 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. 1,60, 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. 7,00 nel rispetto degli elementi compositivi dell'edificio; 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 a persiana alla genovese o ad ante piene;
- 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.

#### Art. 59 – Tutela delle viste caratterizzanti.

Il P.R.G. individua con apposito simbolo sulla cartografia di Piano i punti di vista caratterizzanti il territorio con lo scopo di tutelare il territorio e di controllare gli interventi edificatori entro il cono ottico definito in cartografia.

In generale ogni intervento sulla sagoma degli immobili esistenti o di nuova edificazione ricadente nel cono ottico individuato in planimetria dovrà tenere conto, in sede di progettazione, dell'inserimento del nuovo volume o del volume modificato all'interno della "vista caratterizzante".

Si rende necessario quindi produrre una serie di elaborati grafico - fotografici tali da adeguatamente documentare il rapporto che intercorrerà tra il volume progettato e l'inquadratura della vista caratterizzante.

Di seguito si riporta la lista delle viste caratterizzanti il territorio.

- vista n° 1: strada S. Evasio
- vista n° 2: strada Cappellette: scorciatoia dei Vela
- vista n° 3: strada Cappellette: curva cascina S. Michele
- vista n° 4: strada Cappellette: curva cascina Belvedere
- vista n° 5: strada Grillano: curva cascina Rosario
- vista n° 6: strada Grillano: curva cascina Beraldi
- vista n° 7: strada Vecchia Costa: curva villa Salvanesco
- vista n° 8: strada Cimitero di Costa
- vista n° 9: strada S. Lucia
- vista n° 10: via Roccagrimalda: ponte sullo Stura
- vista n° 11: via Novi: ponte sull'Orba
- vista n° 12: p.zza della Fontana: collina Cappellette
- vista n° 13: p.zzetta Voltegnina: collina Cappellette
- vista n° 14: via Cairoli
- vista n° 15: via Gramsci

#### Art. 60 – Tutela del verde caratterizzante il territorio e viabilità rurale.

Il P.R.G. si pone come obiettivo di piano la tutela delle formazioni di verde d'alto fusto caratterizzanti il territorio attraverso la sua salvaguardia del verde d'alto fusto e l'incentivazione all'uso del verde come elemento della composizione architettonica.

Negli interventi edilizi il P.R.G. favorisce l'uso del verde come elemento della progettazione.

In particolare negli interventi di ristrutturazione e di nuova edificazione in zona C, e nelle aree D1, D4, D6 l'intervento complessivo dovrà produrre elaborati grafici dimostranti la sistemazione del lotto oggetto dell'intervento a verde privato (piantumazioni, accessori, essenze impiantate) si raccomanda l'uso di essenze autoctone.

Sulle formazioni arboree e verdi in genere caratterizzanti il territorio ed individuate sulla cartografia di piano è fatto espresso divieto di abbattimento ed impoverimento, sono consentite le opere di manutenzione del verde compreso l'eventuale abbattimento di esemplari oggettivamente deperiti e la loro sostituzione con essenza arborea di uguale tipologia e impatto visivo.

Ogni intervento di modifica dell'assetto vegetativo dovrà essere autorizzato dal Sindaco con apposito provvedimento.

Per quanto riguarda l'apertura di strade o percorsi interpoderali e forestali necessari per la conduzione del fondo o di servizio la progettazione dovrà seguire il più possibile l'andamento morfologico del terreno, evitando ove oggettivamente possibile muri di contenimento e di asfaltare il fondo stradale; è fatto comunque divieto di realizzare percorsi o strade rurali di larghezza superiore a metri 4,00 e muri di contenimento di altezza superiore a metri 3,00 che, se realizzati in calcestruzzo, dovranno essere rivestiti in pietrame realizzato nella foggia tradizionale, per motivate esigenze tecniche o per particolari situazioni morfologiche, sentita la Commissione Edilizia, potranno essere autorizzate soluzioni alternative prescrivendo comunque rivestimenti conformi a quanto disposto nel Regolamento Edilizio.

Art. 60bis – Tutela dell'ambiente mediante un'analisi del rischio all'intorno dell'area D3 (Ditta Massobrio) prospiciente "la Villa Beralda" lungo la strada provinciale n. 155 per Acqui Terme – Novi Ligure identificata con il n. 10 sulla tav. 04.02 scala 1:2000.

Al fine di non incrementare il livello di rischio già presente sul territorio, in sede di rilascio di permessi di costruire e di presentazione di D.I.A. dovrà essere allegata un'analisi dei rischi che l'insediamento proposto comporta sia nel suo interno che all'esterno in funzione delle attività circostanti già presenti. L'analisi dei rischi dovrà determinare, per quanto possibile, le loro frequenze di accadimento, le conseguenze sull'uomo e sull'ambiente, l'installazione di misure preventive e/o protettive atte a minimizzare i rischi e gli impatti esterni all'attività in oggetto. Tale norma deve essere tenuta in particolare considerazione nel caso di interventi a destinazione produttiva (industriale e/o artigianale) e simili.

Si fanno salvi, quindi applicabili a norma di legge, i disposti dell'art. 14 del D.Lgs. 334/99 e del D.M. 9 maggio 2001 e successive modificazioni e integrazioni validi per le aree interessate da insediamenti a rischio di incidente rilevante.

## CAPO IV – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.

Art. 61 – Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica.

L'elaborato di sintesi dello studio geologico ha sviluppato 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.

A scopo cautelativo, in accordo con quanto prescritto dalla Dir.25 Opere Pubbliche Regione Piemonte, nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, sono stati considerati i risultati del nuovo piano fasce redatto dalla provincia di Alessandria non ancora vigente ma disponibile in bozza. La delimitazione delle diverse classi di pericolosità tiene conto della delimitazione delle fasce del suddetto studio. Tale analisi ha comportato l'inserimento di tre nuove classi IIIb n°23bis, 24bis e 33bis comprese tra la fascia A e la fascia B, che risultano esterne alle perimetrazioni ottenute con criterio geomorfologico (dati storici) e con le verifiche idrauliche del modello HEC-RAS. Per quanto riguarda le classi di pericolosità IIIa, esse sono state estese fino al limite della perimetrazione della fascia B derivante dallo studio della provincia di Alessandria.

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. 11/03/1988.

### 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. 11/03/88.

### 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.

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. 62 – Prescrizioni operative per gli interventi previsti dal P.R.G. nelle varie parti del territorio in rapporto alle classi d'idoneità d'uso e 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".

Art. 62.1 – 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 D.M. 11.03.88 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. 11.03.88.

B) Interventi edilizi ricadenti in Classe II

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'effettuazione di accurate indagini in ottemperanza al D.M. 11.03.88.

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. 11.03.88 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 geostrutturali lo richiedano (versanti a franapoggio, intensa fratturazione, scadenti caratteristiche geomeccaniche, ecc.).

Per gli interventi di scavo e nuova costruzione ricadenti in ambiti prossimi 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. 11.03.88 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 edifici (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. 11.03.88.

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

Il permesso di costruire potrà essere rilasciato 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 implicino 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 della 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 permesso di costruire potrà essere rilasciato 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. 11.03.88 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 permesso di costruire potrà essere contestuale a quello delle opere infrastrutturali.

In ogni caso l'agibilità / abitabilità 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. 11.03.88 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 / abitabilità sarà condizionata alla totale realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione della pericolosità ed alla stipula di atto di impegno al mantenimento dell'ufficiosità 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. 62.2 – 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),

erosioni 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,

#### A) FRANE – INTERVENTI AMMESSI

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 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 L. 5 agosto 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 L. 5 agosto 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 febbraio 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 L. 24 febbraio 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.

B) 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 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 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 L. 5 agosto 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 culturali, 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 febbraio 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 L. 5 agosto 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 febbraio 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.

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. 11 marzo 1988, 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. 62.3 – Norma per la tutela idrogeologica.

A) FASCE DI RISPETTO DEI RII

Nelle aree poste lungo l'intero reticolo idrografico, già perimetrata 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. (R.D. 523/04), è vietato ogni nuovo intervento edilizio.

Tale fascia di rispetto, relativamente al reticolo privato riconducibile a rete di scolo artificiale (non demaniale né pubblico), ove ricadente all'interno di aree edificate o edificabili da P.R.G. e adeguatamente protette, può essere ridotta a 5 m. in applicazione del R.D. n. 368/1904 (art. 14 comma 7 N.d.A. PAI).

B) 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.

C) 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 L. 16 dicembre 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 luglio 1998.

D) 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.

E) 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.

F) COMPATIBILITA' DELLE ATTIVITA' 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. 11.03.88 (*)	----		
II	a-b-c-d-e-f-g prescrizioni geologiche			
IIIa-III non Differenziata (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, ancorchè 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, ancorchè 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 tabella "Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle Classi III b individuate nell'elaborato di sintesi"  Con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto		a-b-c vedi tabella "Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle Classi III b individuate nell'elaborato di sintesi"  Da valutare caso per caso la possibilità di d-e-f- con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto	a-b-c vedi tabella "Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle Classi III b individuate nell'elaborato di sintesi"  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. 11.3.88 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

**NOTA ESPLICATIVA ALLA TABELLA “INDIVIDUAZIONE TIPOLOGICA DEGLI INTERVENTI DI MINIMIZZAZIONE DELLA PERICOLOSITÀ DELLE CLASSI IIIB INDIVIDUATE NELL’ELABORATO DI SINTESI”**

La tabella in oggetto (derivante dal paragrafo 14.4 della Relazione geologico-tecnica pagg. 90-91-92-93-94-95-96) è stata introdotta per fornire sintetiche linee guida relative alle indagini, alle tipologie delle opere di riassetto prevedibili e relativamente agli interventi ammessi con la realizzazione delle stesse.

Per l’individuazione dei tipi di interventi edilizi ammessi nelle varie classi di pericolosità con o senza opere di riassetto occorre riferirsi alla tabella della pagina precedente (Tabella delle TIPOLOGIE DI INTERVENTO NELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITA’).

Sotto il profilo normativo le limitazioni d’uso derivanti dalle attuali condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico, di particolare rilevanza per tutte le aree IIIB, sono riportate dettagliatamente all’art. 62.2 comma 1, lettere A) e B), corrispondenti agli art.li 7 e 8 della Relazione geologico-tecnica.

## Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle classi IIIb individuate nell'elaborato di sintesi

(La numerazione delle aree è riportata nell'elaborato di sintesi redatto dal geologo)

N.B. Gli interventi ammessi dalla presente tabella possono essere superati o limitati da eventuali altre prescrizioni, contenute nelle presenti norme, di tipo urbanistico e più restrittive (ad es. fasce di rispetto dei corsi d'acqua art. 29).

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 AREA IIIb	IDENTIFICAZIONE AREA IIIb	CARATTERI MORFOLOGICI	INDAGINI DI PROGETTO	TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI DI RIASETTO PREVEDIBILI	INTERVENTI VIETATI E /O PRESCRIZIONI
1	Settore N del territorio comunale, loc. Cimitero di San Lorenzo, in testata della valle del Rio Scarsi	Versante collinare, con giaciture a franapoggio caratterizzato da frane di tipo planare e composite. La zona è al margine di un dissesto composito attivo.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini e rilievi geotecnici, volti a determinare lo spessore delle coperture e loro condizioni 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.	Effettuate le opere di sistemazione di versante sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti, ad esclusione delle aree interessate da frane attive, dove sono ammessi la manutenzione ordinaria e gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti preesistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità.
2	Settore NW del territorio comunale, in testata della valle del Rio Scarsi presso C.se Correi	Versante collinare mediamente acclive, con giaciture a franapoggio e ricche coperture. La zona è al margine di dissesti in stato di quiescenza.	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, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamento, eventuale sottofondazione, realizzazione di fondazioni indirette.	A seguito della realizzazione degli interventi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, nonché modesti ampliamenti e completamenti.
3-4-5-6-7-8-9-10-12-13	Settore N del territorio comunale, interessante il versante in destra orografica del Rio S. Lorenzo tra C. Scassa – C. Mosè - C. Buffa.- C. Collinin. Quote 260- 300 m s.l.m.	Versante collinare mediamente acclive caratterizzato da giaciture a franapoggio e ricche coltri di copertura. Il settore è interessato da dissesti di tipo planare quiescenti.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni di stabilità.	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico di gronda e scarico, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, opere di sostegno.	A seguito della realizzazione degli interventi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, nonché modesti ampliamenti e completamenti, previe prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto.



11	Settore N del territorio comunale, C. Bacciarini. Quota 210-240 m s.l.m.	Settore di versante moderatamente acclive caratterizzato da giaciture a franapoggio e potenti coltri di copertura. Presenza marginale di dissesti di tipo planare attivo.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni 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.	A seguito della realizzazione degli interventi di sistemazione, sono ammessi la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti preesistenti.
14-15-16	Settore N del territorio comunale, in destra orografica del Rio S. Lorenzo presso C. Piazzolo, C. Aselle e C. Giorgetti. Quote tra 230 e 260 m s.l.m.	Versante collinare mediamente acclive caratterizzato da giaciture a franapoggio e ricche coltri di copertura. Il settore è interessato da dissesti di tipo planare quiescenti.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni 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.	A seguito della realizzazione degli interventi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, nonché modesti ampliamenti e completamenti, previa prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto.
17-18	Settore NE del territorio comunale, fondovalle del T. Orba.	Aree sub pianeggianti ricadenti al margine dell'area inondabile durante gli eventi alluvionali, pericolosità molto elevata $E_{eA}$ .	Studi geomorfologici e idrologico idraulici di dettaglio, verifica delle sezioni di deflusso con l'obiettivo di mantenere e migliorare la funzionalità idraulica.	Manutenzione opere idrauliche esistenti, eventuali opere di difesa, sistemazione idraulica delle sponde, adeguamento sezioni di deflusso, pulizia dell'alveo.	A seguito della realizzazione degli interventi di riassetto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo degli edifici, nonché gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli stessi, senza aumenti di superficie e volume.
19-19bis-20-21-22-23	Settore immediatamente a N del concentrico, fondovalle del T. Orba e confluenza T. Orba e T. Stura.	Aree sub pianeggianti ricadenti in ambiti esondabili secondo criterio geomorfologico (dati storici – alluvione 1977), esterne alla fascia di esondabilità definita secondo criterio idraulico e perimetrate in classe di pericolosità $Em_A$ .	Studi geomorfologici e idrologico idraulici di dettaglio, rilievi topografici, verifica del mantenimento delle sezioni di deflusso.	Opere di difesa, ampliamento della sezione di deflusso e in generale di sistemazione idraulica dell'alveo hanno raggiunto gli obiettivi di minimizzazione della pericolosità; permane la necessità di un costante monitoraggio delle sezioni di deflusso e l'attivazione di ricorrenti opere di manutenzione.	Con il vincolo di manutenzione e mantenimento delle attuali condizioni di deflusso saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, interventi di ampliamento e completamenti senza piani interrati. La quota di imposta dei piani dovrà essere definita a seguito di studio idraulico.
24	Settore immediatamente a N del concentrico, fondovalle del T. Orba immediatamente a monte della confluenza con il T. Stura (sponda sx)	Aree sub pianeggianti ricadenti parzialmente in ambiti esondabili compresi nella fascia di pericolosità $E_{bA}$ , definita secondo criterio idraulico $Tr=200$ anni	Studi geomorfologici e idrologico idraulici di dettaglio, rilievi topografici, verifica delle condizioni di deflusso.	Completamento opere di difesa esistenti e realizzazione di eventuali nuove opere, sistemazione idraulica delle sponde e pulizia dell'alveo	Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie e volume; sono ammessi ampliamenti e completamenti degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale previa prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto, nuovi impianti di trattamento acque reflue.
25-26	Settore W del concentrico, Stabilimento Ormig.	Aree sub pianeggianti ricadenti in ambiti esondabili compresi nella fascia di pericolosità $E_{bA}$ , definita secondo criterio	Studi geomorfologici e idrologico idraulici di dettaglio, rilievi topografici, verifica delle condizioni di deflusso.	Completamento opere di difesa esistenti e realizzazione di eventuali nuove opere, sistemazione idraulica delle sponde e pulizia dell'alveo	Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie e volume; sono ammessi gli ampliamenti degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale

		idraulico $T_r=200$ anni			previe prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto, nuovi impianti di trattamento acque reflue.
32	Settore W del territorio comunale in destra orografica del Rio Ivaldi, in Loc. Case I Bassi.	Tratto di versante moderatamente acclive, con giaciture a franapoggio, interessato da dissesti di tipo planare quiescente.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni 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.	A seguito della realizzazione degli interventi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, nonché modesti ampliamenti e completamenti, previe prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto.
26bis	Settore W del concentrico, presso loc. Macello	Aree sub pianeggianti ricadenti in ambiti esondabili secondo criterio geomorfologico (dati storici – Alluvione 1977), esterne alla fascia di esondabilità definita secondo criterio idraulico e perimetrate in classe di pericolosità $Em_A$ .	Studi geomorfologici e idrologico idraulici di dettaglio, rilievi topografici, verifica del mantenimento delle sezioni di deflusso.	Opere di difesa, ampliamento della sezione di deflusso e in generale di sistemazione idraulica dell'alveo hanno raggiunto gli obiettivi di minimizzazione della pericolosità; permane la necessità di un costante monitoraggio delle sezioni di deflusso e l'attivazione di ricorrenti opere di manutenzione.	Con il vincolo di manutenzione e mantenimento delle attuali condizioni di deflusso saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, interventi di ampliamento e completamenti senza piani interrati. La quota di imposta dei piani dovrà essere definita a seguito di studio idraulico.
27	Ad E del concentrico, fondovalle del T. Stura in loc. Mulino (Cimitero)	Area sub pianeggiante ricadente per gran parte nella fascia di pericolosità $Ee_A$ definita secondo criterio idraulico $T_r=50$ anni.	Studi geomorfologici e idrologico idraulici di dettaglio, verifica delle sezioni di deflusso con l'obiettivo di mantenere e migliorare la funzionalità idraulica.	Manutenzione opere idrauliche esistenti, eventuali opere di difesa, sistemazione idraulica delle sponde, adeguamento sezioni di deflusso, pulizia dell'alveo.	A seguito della realizzazione degli interventi di riassetto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo degli edifici, nonché gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli stessi, senza aumenti di superficie e volume.
28	Destra orografica del T. Stura, Loc. C. Aurora	Versante interessato da fenomeni di dissesto di tipo composito in stato di quiescenza.	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, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamento, eventuale sottofondazione, realizzazione di fondazioni indirette.	A seguito della realizzazione degli interventi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, nonché modesti ampliamenti e completamenti, previe prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto.
29-31	A E e S del concentrico, fondovalle del T. Stura, Loc. Pizzo del Gallo (29) e Conceria – C. Caffarella, lungo la S. S del Turchino (31)	Aree sub pianeggianti ricadenti in ambiti esondabili secondo criterio geomorfologico (dati storici – Alluvione 1977), esterne alla fascia di esondabilità definita secondo criterio idraulico e perimetrate in classe di pericolosità $Em_A$ .	Studi geomorfologici e idrologico idraulici di dettaglio, rilievi topografici, verifica del mantenimento delle sezioni di deflusso.	Opere di difesa, ampliamento della sezione di deflusso e in generale di sistemazione idraulica dell'alveo hanno raggiunto gli obiettivi di minimizzazione della pericolosità; permane la necessità di un costante monitoraggio delle sezioni di deflusso e di ricorrente manutenzione.	Con il vincolo di manutenzione e mantenimento delle attuali condizioni di deflusso saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, interventi di ampliamento e completamenti senza piani interrati. La quota di imposta dei piani dovrà essere definita a seguito di studio idraulico.

30	Destra orografica del T. Stura, Loc. Pizzo del Gallo	Area sub pianeggiante ricadente in ambito esondabile compreso nella fascia di pericolosità Eb <sub>A</sub> , definita secondo criterio idraulico Tr=200 anni	Studi geomorfologici e idrologico idraulici di dettaglio, rilievi topografici, verifica delle condizioni di deflusso.	Completamento opere di difesa esistenti ed eventuali nuove opere, sistemazione idraulica delle sponde e pulizia dell'alveo	Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie e volume; sono ammessi gli ampliamenti degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale previa prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto, nuovi impianti di trattamento acque reflue.
33-33bis	Settore W del concentrico, presso impianto sportivo	Aree sub pianeggianti ricadenti in ambiti esondabili secondo criterio geomorfologico (dati storici – Alluvione 1977), esterne alla fascia di esondabilità definita secondo criterio idraulico e perimetrata parzialmente in classe di pericolosità Em <sub>A</sub> .	Studi geomorfologici e idrologico idraulici di dettaglio, rilievi topografici, verifica del mantenimento delle sezioni di deflusso.	Opere di difesa, ampliamento della sezione di deflusso e in generale di sistemazione idraulica dell'alveo hanno raggiunto gli obiettivi di minimizzazione della pericolosità; permane la necessità di un costante monitoraggio delle sezioni di deflusso e l'attivazione di ricorrenti opere di manutenzione.	A seguito della realizzazione di interventi di difesa, con il vincolo di manutenzione e mantenimento delle sezioni di deflusso saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, interventi di ampliamento e completamenti senza piani interrati. La quota di imposta dei piani dovrà essere definita a seguito di studio idraulico.
34-35	Settore W del concentrico in loc. V.la Gentile, in sponda destra Torrente Orba.	Area sub pianeggiante ricadente in ambito esondabile compreso nella fascia di pericolosità Em <sub>A</sub> , definita secondo criterio idraulico Tr=500 anni	Studi geomorfologici e idrologico idraulici di dettaglio, rilievi topografici, verifica del mantenimento delle sezioni di deflusso.	Opere di difesa, ampliamento della sezione di deflusso e in generale di sistemazione idraulica dell'alveo hanno raggiunto gli obiettivi di minimizzazione della pericolosità; permane la necessità di un costante monitoraggio delle sezioni di deflusso e di ricorrente manutenzione.	Con il vincolo di manutenzione e mantenimento delle attuali condizioni di deflusso saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, piccoli interventi di ampliamento e piccoli completamenti senza piani interrati. La quota di imposta dei piani dovrà essere definita a seguito di studio idraulico.
36-39	Settore W del concentrico in loc. Rebba (36) e Reg. Ghiaie (prospiciente il concentrico di Molare - 39): settore di cava e deposito sfasciacarrozze; quota 187 m s.l.m., in sponda destra del Torrente Orba.	Aree sub pianeggianti ricadenti in ambiti esondabili compresi nella fascia di pericolosità Eb <sub>A</sub> , definita secondo criterio idraulico Tr=200 anni	Studi geomorfologici e idrologico idraulici di dettaglio, rilievi topografici, verifica delle condizioni di deflusso.	Completamento opere di difesa esistenti e realizzazione di eventuali nuove opere, sistemazione idraulica delle sponde e pulizia dell'alveo	Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie e volume; sono ammessi gli ampliamenti degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale previa prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto, nuovi impianti di trattamento acque reflue.
37	Settore W del concentrico in loc. Rebba, in sponda destra del Torrente Orba.	Area sub pianeggiante ricadente per gran parte nella fascia di pericolosità Ee <sub>A</sub> definita secondo criterio idraulico Tr=50 anni.	Studi geomorfologici e idrologico idraulici di dettaglio, verifica delle sezioni di deflusso con l'obiettivo di mantenere e migliorare la funzionalità idraulica.	Manutenzione opere idrauliche esistenti, eventuali opere di difesa, sistemazione idraulica delle sponde, adeguamento sezioni di deflusso, pulizia dell'alveo.	A seguito della realizzazione degli interventi di riassetto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo degli edifici, nonché gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli stessi, senza aumenti di superficie e volume.
38	Reg. Ghiaie (prospiciente il	Aree sub pianeggianti ricadenti	Studi geomorfologici e	Opere di difesa, ampliamento della	Con il vincolo di manutenzione e mantenimento delle

	concentrico di Molare): settore di cava e deposito sfasciacarrozze; quota 187 m s.l.m.	in ambiti esondabili secondo criterio geomorfologico (dati storici – Alluvione 1977), esterne alla fascia di esondabilità definita secondo criterio idraulico e perimetrate in classe di pericolosità Em <sub>A</sub> .	idrologico idraulici di dettaglio, rilievi topografici, verifica del mantenimento delle sezioni di deflusso.	sezione di deflusso e in generale di sistemazione idraulica dell'alveo hanno raggiunto gli obiettivi di minimizzazione della pericolosità; permane la necessità di un costante monitoraggio delle sezioni di deflusso e di ricorrente manutenzione.	attuali condizioni di deflusso saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, interventi di ampliamento e completamenti senza piani interrati. La quota di imposta dei piani dovrà essere definita a seguito di studio idraulico.
40-41-42-43-44	Settore centro-meridionale del territorio comunale ad E di loc. Costa	Versante collinare mediamente acclive, con giaciture a franapoggio e ricche coperture. La zona è interessata da dissesti in stato di quiescenza	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, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamento, eventuale sottofondazione, realizzazione di fondazioni indirette.	A seguito della realizzazione degli interventi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, nonché modesti ampliamenti e completamenti, preve prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto.
45	Settore centro-meridionale del territorio comunale, Loc. C. Rocaschero, quota 260 - 280m s.l.m.	Versante da molto a moderatamente acclive interessato da frana di tipo composito quiescente.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni 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.	A seguito della realizzazione degli interventi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, nonché modesti ampliamenti e completamenti, preve prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto.
46	Settore a S di Costa di Ovada , tra C. Nervi e C. Pataquerce; quota 307 m s.l.m.(59) e presso C. Cascinetta quota 320 m s.l.m. (60).	Versante collinare moderatamente acclive e interessato da dissesti di tipo composito quiescente.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni 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.	A seguito della realizzazione degli interventi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, nonché modesti ampliamenti e completamenti, preve prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto.
47	Settore centroorientale del comune in sinistra orografica del T. Stura; Reg. Panucata quota 203 m s.l.m..	Area sub pianeggiante ricadente in ambito esondabile compreso nella fascia di pericolosità Ee <sub>A</sub> , definita secondo criterio idraulico Tr=50 anni	Studi geomorfologici e idrologico idraulici di dettaglio, verifica delle sezioni di deflusso con l'obiettivo di mantenere e migliorare la funzionalità idraulica.	Manutenzione opere idrauliche esistenti, eventuali opere di difesa, sistemazione idraulica delle sponde, adeguamento sezioni di deflusso, pulizia dell'alveo.	A seguito della realizzazione degli interventi di riassetto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo degli edifici, nonché gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli stessi, senza aumenti di superficie e volume.
48-49	Settore meridionale del comune, versante sinistro della Valle Stura in prossimità C.ta Carbonata.	Versante di alta collina da moderatamente a fortemente acclive caratterizzato da deformazioni gravitative profonde e frane di tipo composito quiescenti.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni 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.	A seguito della realizzazione degli interventi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, nonché modesti ampliamenti e completamenti, preve prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto.

50-51-53-54-55	Settore meridionale del comune compreso tra Pian Del Merlo – C. Leardo – C. Scorzarolo – C. Termo; quota 274 – 530 m s.l.m.	Versanti di alta collina da poco a fortemente acclivi compresi in un'area interessata da deformazioni gravitative profonde e caratterizzati da estesi accumuli di paleofrana quiescenti, con locali riattivazioni di colata a carico delle coperture	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni 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.	A seguito della realizzazione degli interventi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, nonché modesti ampliamenti e completamenti, previa prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto.
52	Settore meridionale del territorio comunale in loc. C. Merelli	Versante di alta collina da poco a fortemente acclive. L'area ricade all'interno di un dissesto composito attivo (novembre 2002).	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni 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.	È ammessa la manutenzione ordinaria e, effettuate le opere di sistemazione di versante, saranno consentiti la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo e gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti preesistenti.
23 bis 24bis	Settore immediatamente a N del concentrico, fondovalle del T. Orba e confluenza T. Orba e T. Stura.	Area sub pianeggiante ricadente tra fascia A e fascia B del piano fasce della prov. di Alessandria; area esterna alla perimetrazione con criterio geomorfologico (dati storici – Alluvione 1977) e con criterio idraulico.	Studi geomorfologici e idrologico idraulici di dettaglio, rilievi topografici, verifica del mantenimento delle sezioni di deflusso.	Completamento opere di difesa esistenti e realizzazione di eventuali nuove opere, sistemazione idraulica delle sponde e pulizia dell'alveo.	Con il vincolo di manutenzione e mantenimento delle attuali condizioni di deflusso saranno consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione con aumento di superfici e volumi non superiori a quelli potenzialmente allagabili e contestuale dismissione d'uso di queste ultime; sono consentiti interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti.

#### Art. 63 – Tutela del territorio collinare.

In rapporto all'assetto geomorfologico e alla situazione geologico tecnica del settore collinare è opportuno, per una tutela geostatica idrogeologica e paesaggistica del territorio, adottare cautele e limitazioni.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta agli interventi che comportino l'esecuzione di scavi: la realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata ad uno studio di stabilità che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno.

Sulla base delle caratteristiche geologiche e geologico - tecniche dei terreni, tenuto conto dell'aspetto naturalistico e del paesaggio, è opportuno contenere i punti di scavo o riporto a quanto documentatamente indispensabile per la realizzazione degli interventi ammessi dal P.R.G., condizione che dovrà essere attentamente vagliata in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie, in ogni caso, l'altezza dei punti in oggetto non dovrà superare i 4 - 5 m.

In particolare, nelle aree interessate da frane recenti e/o antiche, gli interventi dovranno essere finalizzati alla stabilizzazione dei terreni.

Sarà favorito il recupero boschivo di aree marginali con specie arboree ed arbustive indigene che, sia sotto il profilo geo - pedologico che climatico, ben si prestano al rapido sviluppo e contribuiscono alla ripresa degli aspetti naturali del paesaggio.

Ai sensi e per i fini di quanto previsto all'art. 91 quater L.R. 56/77 modificata, in particolare per preservare o ricostituire le risorse del suolo coltivabile, l'Amministrazione potrà:

- a) individuare le aree incolte, a bassa o nulla fertilità, o suscettibili di bonifica o miglioramento;
- b) trasferire su dette aree eventuali strati di terreni agricoli esportabili dalle aree soggette ad interventi edificatori, infrastrutturali o di urbanizzazioni primarie.

In considerazione degli aspetti geomorfologici delle zone in dissesto, tenuto conto delle caratteristiche idrogeologiche e litotecniche dei terreni e del relativo substrato, la diminuzione della pericolosità geomorfologica potrà essere attuata attraverso una sistemazione dell'area in dissesto mediante:

- opere di sostegno e contenimento del terreno.
- consolidamento e sottofondazione di eventuali fabbricati presenti.
- sistemazione idrogeologica di versante
- monitoraggio e controllo delle condizioni di stabilità.

La scelta tipologica delle opere di sostegno dovrà essere effettuata in funzione della natura del terreno da contenere e delle caratteristiche del terreno di fondazione, sulla base dei risultati di specifiche indagini geognostiche.

Particolare attenzione dovrà essere posta nelle scelte fondazionali, nella realizzazione degli scavi e nella verifica della loro stabilità.

Per quanto attiene il consolidamento di fabbricati presenti all'interno di aree franose (Classe IIIb) potrà essere valutata l'opportunità di rilocalizzare su aree a minore pericolosità (Classe II) oppure, se da analisi costi-benefici risulterà compatibile un completo recupero, potranno essere effettuate le necessarie opere di sottofondazione e consolidamento.

La natura dei terreni e le caratteristiche dei substrati rendono opportuno generalmente l'impiego di sottofondazione con micropali e trave di collegamento, per il trasferimento dei carichi di fondazione al substrato.

I micropali potranno essere perforati attraverso le vecchie fondazioni alternativamente dall'esterno e dall'interno con inclinazione di circa 10° e disposizione "a cavalletto"; oppure solo dal lato esterno con la realizzazione di una apposita trave di sottofondazione e tirante.

La disposizione "a cavalletto" con inclinazione di circa 10 gradi dall'interno verso l'esterno e, viceversa, dall'esterno verso l'interno rappresenta la tecnica più razionale di consolidamento sotto il profilo strutturale e, normalmente, comporta la messa in opera di un numero inferiore di micropali rispetto all'attacco dal solo lato esterno; essa richiede, però, l'accessibilità delle perforatrici anche all'interno del fabbricato e impone l'uso di macchine di ridotte dimensioni.

L'esecuzione dei micropali solo dall'esterno, pur essendo più agevole per quanto riguarda l'accessibilità, richiederà un maggiore impegno costruttivo; in particolare, sarà indispensabile la realizzazione a setti di una trave in c.a. di sottofondazione che oltre ad inglobare la base della fondazione esistente e i micropali di appoggio dovrà ancorare anche i micropali di trazione, necessari per il bilanciamento degli sforzi di taglio.

I micropali dovranno essere dimensionati in funzione delle caratteristiche geotecniche dei terreni e dei carichi strutturali presenti.

Per quanto attiene le fondazioni di nuovi edifici, tenuto conto delle caratteristiche litotecniche dei terreni, potrà risultare favorevole sotto il profilo tecnico-economico l'impiego di pali trivellati a medio-grande in alternativa ai micropali. Particolare attenzione dovrà essere posta in presenza di falda idrica per assicurare la stabilità del preforo, e la corretta esecuzione del getto.

Per ovviare ai problemi di instabilità dei terreni di copertura lungo il versante dovrà essere attuata una attenta sistemazione idrogeologica comprendente:

- 1) regolarizzazione e rimodellamento del versante con livellamento del terreno e sistemazione dei tratti in contropendenza, inerbimento.
- 2) realizzazione di trincee drenanti lungo il pendio per il controllo e l'allontanamento delle acque di imbibizione a seguito di intense e prolungate precipitazioni meteoriche.
- 3) ripristino e completamento della rete di fossi di scolo per il controllo delle acque di ruscellamento meteorico lungo il versante.
- 4) canalizzazione e allontanamento delle acque di gronda, di scarico di eventuali fabbricati presenti.

Le condizioni di stabilità dei versanti in frana dovranno essere verificate nel tempo attraverso un sistema di monitoraggio costituito da caposaldi topografici e da inclinometri installati in fori di sondaggio.

I controlli dovranno essere estesi per un congruo periodo di osservazione con inizialmente almeno 3 letture/anno, eventualmente riducibili successivamente in relazione ai parametri osservati.

I caposaldi topografici dovranno essere posizionati in modo ben visibile, profondamente infissi e cementati nel terreno, protetti da urti accidentali.

Il tubo inclinometrico, installato in foro di sondaggio, data la sua alta deformabilità, seguirà nel tempo eventuali movimenti del terreno senza opporre resistenza, consentendo, attraverso l'introduzione di apposita sonda, di localizzare e rilevare gli spostamenti.

Art. 64 – Documentazione geologico tecnica a corredo di nuovi interventi previsti dal P.R.G. nelle varie parti del territorio.

A) Aree interessate da elementi di pericolosità derivanti da problemi di carattere geostatico e/o di versante

Dovranno essere presenti i seguenti elaborati ai sensi del D.M. 11.03.88:

1) Relazione geologica che dovrà riportare:

- Assetto litostratigrafico della zona di intervento, con definizione, origine e natura dei litotipi presenti e del loro stato di alterazione, fratturazione e degradabilità;
- Descrizione dei lineamenti geomorfologici della zona, nonché degli eventuali processi morfologici, dei dissesti in atto o potenziali;
- Analisi delle condizioni idrogeologiche.

Elaborati cartografici:

Carte e sezioni geologiche, ed eventuali elaborati utili a rappresentare le caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche (es. carta geomorfologica dei dissesti, ecc.).

2) Relazione geotecnica contenente:

- Programma indagini geognostiche - geotecniche.  
La tipologia delle indagini e le modalità di esecuzione dovranno essere conformi alle "Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche pubblicate a cura dell'Associazione Geotecnica Italiana (A.G.I.)".
- Risultati delle indagini con giudizio di affidabilità in relazione alle finalità da raggiungere con il progetto.
- Caratterizzazione geotecnica del sottosuolo.
- Calcoli geotecnici relativi alle varie problematiche di progetto quali stabilità del versante e dei fronti di scavo, opere di fondazione, eventuali opere di sostegno, consolidamenti, drenaggi, ecc.
- Eventuali prescrizioni esecutive attinenti la realizzazione delle opere.

Documentazione da allegare:

Planimetria indagini geognostiche - geotecniche.

Tabulati di indagine geotecniche, stratigrafie sondaggi, prove penetrometriche ecc.

Verifiche geostatiche, tabulati calcolo e sezioni.

Le relazioni geologica e geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.

B) Aree interessate da elementi di pericolosità derivanti da prolungato ristagno delle acque meteoriche e allagamenti a bassa energia.

Dovranno essere presenti i seguenti elaborati ai sensi del D.M. 11.03.88:

1) Relazione geologica che dovrà riportare:

- Assetto litostratigrafico della zona di intervento, con definizione origine e natura dei litotipi presenti e del loro stato di alterazione, fratturazione e degradabilità.
- Descrizione dei lineamenti geomorfologici della zona, nonché degli eventuali processi morfologici e problematiche legate al reticolo idrografico.
- Analisi delle condizioni idrogeologiche generali con rilevazione della piezometria e dei principali parametri idrogeologici.
- Studio idrologico e definizione della quota di imposta dell'intervento in relazione alla situazione topografica locale.

Elaborati cartografici:

Carte e sezioni geologiche, e ulteriori elaborati utili a rappresentare le caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche (es. carta geomorfologica, carta delle isopiezometriche, carta della soggiacenza, ecc.).

2) Relazione geotecnica contenente:

- Programma indagini geognostiche - geotecniche.  
La tipologia delle indagini e le modalità di esecuzione dovranno essere conformi alle "Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche pubblicate a cura dell'Associazione Geotecnica Italiana (A.G.I.)".
- Risultati delle indagini con giudizio di affidabilità in relazione alle finalità da raggiungere con il progetto.
- Caratterizzazione geotecnica del sottosuolo.
- Calcoli geotecnici relativi alle varie problematiche di progetto quali stabilità degli scavi, opere di fondazione, eventuali opere di sostegno, ecc.
- Eventuali prescrizioni esecutive attinenti la realizzazione delle opere.

Documentazione da allegare:

Planimetria indagini geognostiche - geotecniche.

Tabulati di indagine geotecniche, stratigrafie sondaggi, prove penetrometriche ecc.

Le relazioni geologica e geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.



## TITOLO V – NORME FINALI.

### CAPO I – NORME FINALI.

#### Art. 65 – 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. 66 – Varianti al P.R.G..

Sono ammesse varianti al P.R.G. 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. 67 – Norme in contrasto.

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

#### Art. 68 – Permessi di costruire rilasciati in vigenza del P.R.G. 99.

Sono ammesse tutte quelle varianti che non prevedono, rispetto a quanto previsto nel permesso di costruire rilasciato, variazioni in aumento dell'altezza massima della costruzione, dell'altezza massima al colmo dell'edificio della Sul (calcolata con riferimento alle norme del P.R.G. 99) e del rapporto di utilizzo del sottosuolo per locali interrati e seminterrati.

In tutti gli altri casi le varianti dovranno rispettare i disposti delle presenti norme.

TABELLA 1 PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA mq. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
Esercizi di vicinato	250	(1)
M-SAM1	251-400	(2)
M-SAM2	401-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$
G-SM2-3-4	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
M-SE1	251-400	(2)
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE1-2-3-4	DA 2501 A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
M-CC	251-2500	$NCC = N + N^{(3)}$
G-CC1-2	FINO A 12000	$NCC = N + N^{(3)}$
G-CC3-4	FINO A 18000 OLTRE 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5^{(3)}$

NOTE:

- (1) Per gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 250 mq. è richiesto il soddisfacimento dei posti a parcheggio (Art. 25 comma 5 dell'allegato A alla D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 così come modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006) in conformità a quanto previsto dal piano regolatore generale.
- (2) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare lo standard minimo per parcheggi pubblici stabilito dal piano regolatore generale in conformità a quanto prescritto dal comma 1 dell'art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 così come modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006.
- (3) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie strutture di vendita presenti nel centro commerciale.  
N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

## INDICE

TITOLO I	-	NORME GENERALI.		
CAPO I	-	DISPOSIZIONI GENERALI		
Art. 1	-	Applicazioni del P.R.G..	pag.	2
Art. 2	-	Sistemazione urbanistica.	pag.	2
Art. 3	-	Attività in corso e permesso di costruire a tempo determinato.	pag.	2
Art. 4	-	Elementi costitutivi ed efficacia del P.R.G..	pag.	3
Art. 5	-	Funzioni delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G..	pag.	7
TITOLO II	-	ATTUAZIONE DEL P.R.G..		
CAPO I	-	STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI.		
Art. 6	-	Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G..	pag.	8
Art. 7	-	Permesso di costruire (P.d.C.) e Denuncia di inizio attività (D.I.A.).	pag.	8
Art. 8	-	Condizioni per il rilascio di permesso di costruire.	pag.	10
Art. 9	-	Denuncia di inizio attività (D.I.A.).	pag.	12
Art. 10	-	Convenzioni.	pag.	12
CAPO II	-	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI; OPERE DI URBANIZZAZIONE.		
Art. 11	-	Parametri urbanistici ed edilizi.	pag.	14
Art. 12	-	Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici.	pag.	14
Art. 13	-	Capacità insediativa.	pag.	15
Art. 14	-	Opere di urbanizzazione.	pag.	16
TITOLO III	-	CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO.		
CAPO I	-	DEFINIZIONI E CONSIDERAZIONI GENERALI.		
Art. 15	-	Classi e sottoclassi di destinazione d'uso – Norme generali.	pag.	17
Art. 16	-	Zone di insediamento di attività commerciali al dettaglio.	pag.	18
CAPO II	-	F – AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.		
Art. 17	-	Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto.	pag.	21
Art. 18	-	Aree di salvaguardia per la realizzazione di nuove strutture viarie.	pag.	23
Art. 19	-	Aree ferroviarie.	pag.	23
Art. 20	-	Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature		

		di interesse comunale.	pag.	23
Art. 21	-	Aree a parcheggio.	pag.	27
Art. 22	-	Aree speciali di interesse pubblico.	pag.	28
Art. 22.1	-	Aree di servizio per autoveicoli.	pag.	28
Art. 23	-	G - Aree di salvaguardia fluviale.	pag.	29

### CAPO III - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.

Art. 24	-	Aree residenziali, destinazioni d'uso generali.	pag.	30
Art. 25	-	Aree residenziali del Centro storico – A.	pag.	31
Art. 25.1	-	Area A1 – Aree ed edifici di interesse storico/ambientale.	pag.	32
Art. 25.2	-	Area A2 – Aree di cornice all'area A1 di interesse storico/ambientale.	pag.	36
Art. 26	-	Aree residenziali di completamento (B).	pag.	39
Art. 26.1	-	B1 – Aree residenziali edificate di impianto ottocentesco.	pag.	42
Art. 26.2	-	B2 – Aree residenziali edificate di impianto ottocentesco polarizzato sulla stazione ferroviaria centrale.	pag.	43
Art. 26.3	-	B3 – Aree residenziali edificate su maglia di lottizzazione.	pag.	44
Art. 26.4	-	B4 – Aree residenziali di recente edificazione su impianto viario preesistente.	pag.	45
Art. 26.5	-	B5 – Aree residenziali di recentissima realizzazione.	pag.	46
Art. 26.6	-	B6 – Nuclei frazionali residenziali edificati.	pag.	47
Art. 27	-	C – Aree residenziali inedificate.	pag.	51

### CAPO IV - D – AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

Art. 28	-	Zona D – Aree per insediamenti produttivi: attività industriali, artigianali, commerciali e turistico-ricettive.	pag.	52
Art. 28.1	-	D1 – Aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto.	pag.	52
Art. 28.2	-	D2 – Aree per attività produttive di riordino e di completamento infrastrutturale.	pag.	54
Art. 28.3	-	D3 – Aree per insediamenti produttivi che si confermano nella loro ubicazione.	pag.	56
Art. 28.4	-	D4 – Aree per insediamenti industriali, artigianali o tecnologici isolati.	pag.	59
Art. 28.5	-	D5 – Aree per insediamenti produttivi, attivi od inattivi, per i quali si tendono opportuni interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.	pag.	60
Art. 28.6	-	D6 – Aree per attività turistico-ricettive.	pag.	61

### CAPO V - AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.

Art. 29	-	Aree per attività agricole (E).	pag.	64
Art. 30	-	Aree a verde privato vincolato.	pag.	74
Art. 30 bis	-	Aree a verde privato di rispetto.	pag.	76
Art. 30.1	-	Aree di salvaguardia libere da edificazioni.	pag.	76
Art. 30.2	-	Aree di salvaguardia per futuri insediamenti produttivi.	pag.	76
Art. 31	-	Aree di rispetto.	pag.	76

TITOLO IV	-	TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO.		
CAPO I	-	TIPI DI INTERVENTO.		
Art. 32	-	Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.	pag.	80
Art. 33	-	Norme particolari per la costruzione di abbaini.	pag.	80
Art. 34	-	Tipi di intervento su patrimonio edilizio esistente: precisazioni circa la successione degli interventi subordinati.	pag.	80
Art. 35	-	Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.	pag.	81
Art. 36	-	Manutenzione ordinaria.	pag.	81
Art. 37	-	Manutenzione straordinaria.	pag.	82
Art. 38	-	Interventi di restauro e di risanamento conservativo.	pag.	83
Art. 39	-	Interventi di restauro.	pag.	83
Art. 39.1	-	Interventi di restauro con modesto ampliamento.	pag.	85
Art. 40	-	Interventi di risanamento conservativo.	pag.	85
Art. 41	-	Interventi di ristrutturazione edilizia.	pag.	87
Art. 41.1	-	Ristrutturazione edilizia di tipo A.	pag.	87
Art. 41.2	-	Ristrutturazione edilizia di tipo B.	pag.	88
Art. 41.3	-	Ristrutturazione edilizia di tipo C.	pag.	89
Art. 41.4	-	Ristrutturazione edilizia di tipo D.	pag.	90
Art. 41.5	-	Ristrutturazione edilizia di edifici in area agricola.	pag.	91
Art. 41.6	-	Ristrutturazione edilizia di edifici in aree produttive.	pag.	92
Art. 41.7	-	Ristrutturazione edilizia con ampliamento di edifici in aree produttive.	pag.	93
Art. 41.8	-	Ristrutturazione urbanistica.	pag.	93
Art. 42	-	Interventi edilizi di nuova costruzione.	pag.	94
Art. 43	-	Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto	pag.	95
Art. 44	-	Ampliamento di edifici esistenti.	pag.	95
Art. 45	-	Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni d'uso di zona.	pag.	96
Art. 46	-	Autorimesse.	pag.	96
Art. 47	-	Aree di parcheggio privato.	pag.	98
Art. 48	-	Pertinenze.	pag.	98
CAPO II	-	PARAMETRI EDILIZI COMPLEMENTARI E DISPOSIZIONI INTEGRATIVE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO		
Art. 49	-	Parametri edilizi e definizioni supplementari.	pag.	100
Art. 50	-	Disposizioni integrative del Regolamento Edilizio.	pag.	101
Art. 51	-	Definizioni tipologie edilizie.	pag.	102
CAPO III	-	VINCOLI DI INTERVENTO		
Art. 52	-	Vincolo idrogeologico.	pag.	103
Art. 53	-	Aree per attività estrattive e per discariche e reinterri.	pag.	103
Art. 54	-	Aree di dissesto.	pag.	103
Art. 55	-	Opere in aree attigue a strade provinciali e statali.	pag.	103
Art. 56	-	Accessi controllati.	pag.	103
Art. 57	-	Vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 49, ultimo comma, della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..	pag.	104
Art. 58	-	Percorso stradale panoramico.	pag.	106
Art. 59	-	Tutela delle viste caratterizzanti.	pag.	107
Art. 60	-	Tutela del verde caratterizzante il territorio e viabilità rurale.	pag.	107
Art. 60bis	-	Tutela dell'ambiente mediante un'analisi del rischio.	pag.	108

CAPO IV	-	PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.		
Art. 61	-	Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica.	pag.	109
Art. 62	-	Prescrizioni operative per gli interventi previsti dal P.R.G. nelle varie parti del territorio in rapporto alle classi di idoneità d'uso e alle condizioni di dissesto.	pag.	110
Art. 62.1	-	Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologica.	pag.	110
Art. 62.2	-	Limitazioni d'uso derivanti dalle attuali condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico.	pag.	112
Art. 62.3	-	Norma per la tutela idrogeologica.	pag.	115
Art. 63	-	Tutela del territorio collinare.	pag.	125
Art. 64	-	Documentazione geologico tecnica a corredo di nuovi interventi previsti dal P.R.G. nelle varie parti del territorio.	pag.	126

TITOLO V - NORME FINALI.

CAPO I - NORME FINALI.

Art. 65	-	Deroghe.	pag.	128
Art. 66	-	Varianti al P.R.G..	pag.	128
Art. 67	-	Norme in contrasto.	pag.	128
Art. 68	-	Permessi di costruire rilasciati in vigenza del P.R.G. 99.	pag.	128

ALLEGATI:

TABELLA 1 –	PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO	pag.	129
-------------	--	------	-----