



COMUNE DI SAREZZANO
Provincia di Alessandria

PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE PARZIALE 2012

TESTO INTEGRATO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Approvate con DGR n°16-12447 del 10/05/2004 contenenti le
modificazioni "ex officio" introdotte ai sensi dell'11° comma, art. 15 della
L.R. 56/77 e s.m.i.

Delibera di Consiglio Comunale n° del

Il Sindaco
Sig. Roberto Gastaldi

Il Progettista
Arch. Rosanna Carrea

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Giovanna Papulino

Il Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Giovanna Papulino

COLLABORATORI: Arch. Raffaella Luiso
Dott. in Arch. Valeria Brengio

GENNAIO 2013
U_URB_000338_2012



studio tecnico associato

daniel aldonça, riccardo bergaglio, rosanna carrea architetti - fulvio delucchi ingegnere

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 01 – Efficacia e durata del Piano Regolatore Generale Comunale

1) - Richiami legislativi

Il Piano regolatore generale comunale si applica in conformità alla legislazione urbanistica nazionale (L. 17/08/1942 n° 1150 e s.m.i., D.M. 01/04/1968 n° 1404, D.M. 02/04/1968 n° 1444, L. 28/10/1977 n° 10, L. 167/62, Codice della Strada e Decreto di Attuazione D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e s.m.i., D.P.R. 06/06/2001 n° 380, modificato dal D.Lgs 301/2002) e regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.) attualmente vigenti.

2) - Efficacia e limiti di applicazione del P.R.G.C..

Il P.R.G.C. disciplina l'uso del suolo su tutto il territorio comunale in accordo con gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa, tenendo conto delle indicazioni del Piano Territoriale Provinciale, approvato con D.C.R. n° 223-5714 del 19/02/2002, secondo le linee e i vincoli urbanistici esposti negli elaborati grafici riguardanti la viabilità principale, l'azzonamento, i servizi sociali, le attrezzature pubbliche e secondo le disposizioni delle presenti Norme di Attuazione. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ai sensi del titolo V, della L.R. 56/77 e s.m.i., deve essere compatibile con i disposti delle presenti N.T.d'A..

3) - Attività di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale.

Rientrano in questa categoria le esecuzioni di opere edilizie, i cambiamenti di destinazione d'uso, l'uso delle risorse naturali e le modifiche alle caratteristiche dei luoghi comprese le attività estrattive, fatti salvi l'impianto, la scelta o la modificazione delle colture agricole, i mutamenti di destinazione d'uso e gli interventi di manutenzione ordinaria regolati dall'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i..

4) - Durata delle previsioni del P.R.G.C..

Le previsioni insediative del presente P.R.G.C. sono riferite ad un periodo di 10 anni, mentre la sua validità è da intendersi operante sino al momento in cui non venga sostituito da nuovo strumento urbanistico generale.

Art. 02 - Elaborati della Variante strutturale al P.R.G.C.

1) - *Elenco degli elaborati costituenti il Progetto Definitivo di Variante Strutturale al P.R.G.C.*

a) Relazione Illustrativa

b) Allegati tecnici comprendenti:

Indagine geologico – tecnica per il progetto di Variante generale al P.R.G.C.

Parte prima: inquadramento generale

Indagine geologico – tecnica per il progetto di Variante generale al P.R.G.C.

Parte seconda: schede di dettaglio delle aree di nuovo utilizzo

Indagine geologico – tecnica per il progetto di Variante generale al P.R.G.C.

Verifica idraulica relativa al Torrente Grue: relazione

Indagine geologico – tecnica per il progetto di Variante generale al P.R.G.C.

Valutazione possibilità di deflusso manufatti principali associati al Rio Peschiera, al Rio Euso ed altri rii minori

Indagine geologico – tecnica per il progetto di Variante generale al P.R.G.C.

Schede di rilevamento delle opere strutturali (ponti, attraversamenti e guadi) associate ai corsi d'acqua (metodologia SICOD)

Schede delle opere di difesa spondale associate al Torrente Grue (metodologia SICOD)

Indagine geologico – tecnica per il progetto di Variante generale al P.R.G.C.

Schede rilevamento movimenti gravitativi

Schede rilevamento processi lungo la rete idrografica

Tav. 1 - Carta geologico-strutturale	Scala 1:10.000
Tav. 2 - Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale, del reticolo idrografico minore e delle opere di difesa idrauliche censite	Scala 1:10.000
Tav. 3 Carta geoidrologica	Scala 1:10.000
Tav. 4 Carta dell'acclività	Scala 1:10.000
Tav. 5 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni	Scala 1:10.000
Tav. 6 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzo urbanistico	Scala 1:10.000
Tav. 7 Carta degli ultimi eventi alluvionali e della gerarchizzazione Del reticolo idrografico minore	Scala 1:10.000
Allegato A - uso del suolo in atto a fini agricoli	Scala 1: 10.000
Allegato B - stato di fatto degli insediamenti esistenti schedatura analitica zona A	
Allegato C1 - dotazione di infrastrutture pubbliche acquedotto ed illuminazione pubblica	Scala 1: 5.000
Allegato C2 – dotazione di infrastrutture pubbliche rete fognaria	Scala 1: 5.000
c) Tav.1- Planimetria sintetica del Piano	Scala 1: 25.000
Tav 2- Tavola di P.R.G.C.	Scala 1: 5.000
Tav.3a Sviluppo relativo al concentrico	Scala 1: 2.000
Tav.3b Sviluppo relativo alle frazioni	Scala 1: 2.000
Tav.3c Sviluppo relativo a Borgata S. Innocenzo e Cascina Cucco	Scala 1: 2.000

Tav. 4	Sviluppo relativo al Centro Storico di Sarezzano	Scala 1: 1.000
Tav. 5	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzo urbanistico	Scala 1: 10.000

d) Norme Tecniche di Attuazione

e) Scheda quantitativa dati urbani

f) Analisi di compatibilità ambientale del P.R.G.C. costituita dai seguenti elaborati:

Relazione

Tav.A Analisi di compatibilità ambientale- Corografia stato attuale

Tav.B Analisi di compatibilità ambientale- Estratto PTP

Tav.C Analisi di compatibilità ambientale- Planimetria variante strutturale e destinazione d'uso

Tav.D Analisi di compatibilità ambientale- Carta dei vincoli

Tav.E Analisi di compatibilità ambientale- Carta delle fasce di rispetto

Tav.F Analisi di compatibilità ambientale- Carta dei venti

Tav.G Analisi di compatibilità ambientale- Carta geologica di base

Tav.H Analisi di compatibilità ambientale- Altimetria

Tav.I Analisi di compatibilità ambientale - Copertura vegetale

Tav.L Analisi di compatibilità ambientale Analisi del paesaggio

Tav.M Analisi di compatibilità ambientale- Analisi della percezione visiva

Tav.N Analisi di compatibilità ambientale- Carta di compatibilità settoriale:ambiente naturale

Tav.O Analisi di compatibilità ambientale- Carta di compatibilità settoriale:ambiente fisico

Tav.P Analisi di compatibilità ambientale- Carta di compatibilità settoriale: paesaggio

Tav.Q Carta di compatibilità globale

Tav.R Analisi di compatibilità ambientale- Planimetria dell'area ad alta compatibilità ambientale

Tav.S Analisi di compatibilità ambientale- Verifica impatto sulla copertura vegetale

g) Controdeduzioni alle Osservazioni presentate a seguito di pubblicazione del Progetto Preliminare

h) Controdeduzioni alle Osservazioni formulate dal Settore Urbanistico Territoriale – Provincia di Alessandria della Regione Piemonte

La relazione illustrativa e gli allegati tecnici hanno contenuto illustrativo.

Le presenti N.T.d'A. e le tavole di P.R.G. e gli allegati geologico- tecnici sono prescrittivi: in caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa o di non corrispondenza fra tavole a scala diversa è vincolante la tavola di maggior dettaglio.

I perimetri di comparto e in generale tutte le perimetrazioni riportate in cartografia (Centro Storico, Centro abitato, SUE) sono da intendere coincidenti con le delimitazioni delle particelle catastali interessate da tali perimetri.

Art. 03 - Natura delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C.

1) - Finalità delle N.T.d'A.

Le Norme Tecniche d'attuazione del P.R.G.C. esplicitano i contenuti pianificatori dello strumento urbanistico generale fornendo le modalità relative alle destinazioni d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione e alla gestione del Piano.

2) – Disposizioni del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e s.m.i..

Le disposizioni contenute nel D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, modificato dal D.Lgs n° 301/2002, denominato nel seguito "Testo Unico", prevalgono sulle presenti N.T.d'A. in caso di discordanza o contrasto.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI CHE REGOLANO L'EDIFICAZIONE

Art. 04 - Parametri urbanistici ed edilizi.

Per i parametri edilizi ed urbanistici si rimanda alle definizioni uniformate contenute nel Regolamento Edilizio, conforme al Regolamento Edilizio tipo della Regione Piemonte, approvato con delibera C.C. n° 21 del 23/09/02 ai sensi della L.R. 19/99. Quelli di seguito riportati sono specificamente introdotti a titolo integrativo per consentire la funzionalità delle presenti norme.

1) *Spp. - Superficie a parcheggio privato:*

è la superficie di terreno di proprietà privata da riservare nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse per parcheggio privato: tali spazi possono essere realizzati anche nel sottosuolo.

2) *Svp. - Superficie a verde privato:*

è la superficie di terreno di proprietà privata da sistemare o mantenere a verde permeabile.

3) *Riduzione delle distanze dai confini:*

Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere totalmente escluse nel caso in cui sia prodotto atto trascritto nei registri della proprietà immobiliare, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'ommissione predetta e si obblighino a rispettare nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.

Le autorimesse e gli edifici pertinenziali (porticati, depositi attrezzi, ecc.) di altezza (H) inferiore a ml 2,60 possono essere disposte sul confine, senza assenso del confinante, quando specificatamente ammesso dalla normativa per l'area di appartenenza.

4) *Ute. - Unità minima di tessuto edilizio:*

corrisponde ad una o più corti del tessuto edilizio esistente prese per intero ed equivalenti ad una o più proprietà definite catastalmente.

5) *Ue. - Unità edilizia minima di intervento:*

è la quantità edilizia minima, oggetto di intervento, corrispondente ad un singolo edificio architettonicamente definito ed indipendente strutturalmente e distributivamente da quelli adiacenti, sia esso costituito da una sola o più Ua.

6) *Ua.- Unità abitativa o immobiliare:*

è la quantità edilizia minima in grado di costituire abitazione per un nucleo familiare o unità edilizia autonoma destinata ad attività compatibili ammesse nelle zone, distributivamente indipendente da quelle adiacenti, facenti parte della stessa o delle limitrofe Ue, secondo la definizione degli art. 40 e seguenti del DPR 1142/49.

7) *Sagoma massima:*

è il massimo perimetro di superficie coperta individuabile in un lotto, con vincolo topograficamente definito dai piani esecutivi: l'estensione della sagoma massima deve essere definita dai piani esecutivi nel rispetto delle quantità minime di Spp e di Svp.

8) *Sagoma:*

per sagoma si intende la definizione planivolumetrica del corpo del fabbricato con esclusione degli aggetti inferiori o uguali a m. 1,50, valutata dal punto di spiccato delle murature perimetrali fino a comprendere la struttura del tetto.

9) *CIR - capacità insediativa residenziale:*

si definisce come tale la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto un intervento edilizio, in ragione delle caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso dell'intervento stesso in ottemperanza ai disposti dell'art. 20 della l.r. 56/77 e s.m.i.. Ai fini del calcolo di detta capacità si assume per il territorio comunale di Sarezzano e che ad ogni unità di popolazione corrisponda il seguente "utilizzo" convenzionale volumetrico o di superficie utile lorda (SUL): 90 mc/ab o 30 mq/ab.

A tale computo è sottratta la seguente casistica:

- destinazioni d'uso esclusivamente residenziali (edilizia pubblica), alle quali è attribuito un utilizzo volumetrico di SUL pari a 75 mc/ab o 25 mq/ab.

10) *Utilizzazione degli indici:*

l'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata area (S.T. o S.F.) esclude ogni possibilità di successiva richiesta di altre concessioni di nuova costruzione, indipendentemente da frazionamenti o passaggi di proprietà. La data a cui si fa riferimento per l'utilizzazione degli indici è la situazione catastale allo 01/01/2001.

11) Tipologie e definizioni degli interventi edilizi:

Ferme restando le tipologie degli interventi edilizi indicate dalla legislazione statale e regionale e le relative definizioni generali, la presente norma individua le singole opere edilizie riconducibili a ciascuna differente tipologia, con la finalità di agevolare la qualificazione tecnico - giuridica delle opere in progetto.

L'individuazione delle singole opere riconducibili a ciascuna differente tipologia di intervento edilizio è da considerare esemplificativa e non tassativa, non escludendo pertanto altre opere deducibili dalla definizione generale.

La qualificazione tecnico - giuridica delle opere ha per oggetto l'intervento edilizio considerato nell'insieme e non per parti e, comunque, valutato nella sua unità temporale e/o funzionale con altri eventuali interventi edilizi interessanti la stessa unità immobiliare o lo stesso edificio.

Manutenzione ordinaria

Sono qualificate di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

Opere interne

1. Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
2. Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;
3. Riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio, anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armati;
4. Riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
5. Riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni, anche con l'inserimento di doppio vetro;
6. Apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
7. Costruzione di arredi fissi, piccole opere murarie come creazione di nicchie, muretti, aperture in pareti divisorie, non portanti, della stessa unità immobiliare;
8. Posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelletti di sicurezza posti all'interno;
9. Installazione e spostamento di pareti mobili purché vengano rispettati, per ogni singolo locale, i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti;
10. Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici e le reti tecnologiche esistenti;
11. Riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e degli apparecchi igienico-sanitari.

Opere esterne

1. Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, anche con l'impiego di materiali diversi, purché non siano alterati i caratteri originari;
2. Ricorsa del manto di copertura, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde, anche con materiali diversi, purché non siano alterate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura;
3. Ripristino e tinteggiatura parziale delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche;
4. Riparazione di balconi e terrazzi, rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservati i caratteri originari;
5. Riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte di ingresso dei negozi, anche con materiali diversi, purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori;
6. Installazione di zanzariere e di tende solari;
7. Sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa;
8. Riparazione e sostituzione di recinzioni con le medesime caratteristiche;
9. Installazione di grate limitatamente ai vani finestra;
10. Realizzazione di posti auto a raso mediante pavimentazione del terreno con autobloccanti;
11. Collocazione nel verde o sui terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, pergolati.

Altre opere

1. Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
2. Interventi di abbattimento delle barriere architettoniche non riconducibili a rampe e ascensori esterni o a manufatti che alterano la sagoma degli edifici.

Manutenzione straordinaria

Sono qualificate di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

1. le opere di consolidamento, rinnovo e sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;
2. rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
3. rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
4. le opere di rifacimento totale delle coperture che ne alterino la sagoma, le pendenze e le caratteristiche o che riguardino l'orditura principale e secondaria;
5. le opere di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte delle aperture, la realizzazione parziale di nuove aperture, la chiusura di parte delle aperture esistenti purché non alterino la tipologia del prospetto;

6. le opere relative alla realizzazione e alla sostituzione di piccoli elementi accessori di decoro delle costruzioni;
7. le modificazioni dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari;
8. le parziali modificazioni dell'assetto distributivo interno delle costruzioni, anche con l'accorpamento di unità immobiliari;
9. le opere necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici all'interno della sagoma dell'edificio;
10. le opere necessarie per realizzare ed integrare gli impianti tecnologici, compresi quelli finalizzati al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, e le relative reti nonché per realizzare i conseguenti volumi tecnici;

Restauro

Sono qualificate di restauro le seguenti opere:

1. le opere finalizzate alla conservazione della costruzione, della sua qualità, del suo significato e dei suoi valori mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti per consentirne un uso adeguato, anche con una modifica della destinazione, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;
2. le opere finalizzate alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentalmente autentici;
3. le opere finalizzate alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sè significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Risanamento conservativo

Sono qualificate di risanamento conservativo le seguenti opere:

1. le opere sistematiche di recupero igienico e funzionale delle unità immobiliari e delle costruzioni finalizzate a consentirne un uso adeguato sia con riferimento alla destinazione d'uso esistente sia con riferimento ad una diversa destinazione d'uso, purchè nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
2. sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali o inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purchè nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
3. inserimento di impianti tecnici, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purchè nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
4. parziali adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purchè non vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati, ove esistono, gli elementi di interesse architettonico ed ambientale;
5. sistemazione delle aree cortilizie, nel rispetto delle preesistenze, anche in funzione della diversa destinazione d'uso.

Ristrutturazione Edilizia

Sono qualificati ristrutturazione i seguenti interventi:

1. il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la trasformazione tipologica parziale o complessiva degli organismi edilizi;
2. la demolizione e la successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
3. il recupero ad uso abitativo dei sottotetti. e dei rustici come disciplinato dalla vigente legislazione regionale.

Cambio di destinazione d'uso

Costituisce mutamento di destinazione d'uso subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a. destinazioni residenziali;
- b. destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c. destinazioni commerciali;
- d. destinazioni turistico – ricettive;
- e. destinazioni direzionali;
- f. destinazioni agricole;

Sono qualificati di cambio di destinazione d'uso gli interventi, accompagnati da opere edilizie che non configurano un insieme sistematico ovvero non accompagnati da opere edilizie, che modificano l'uso delle unità immobiliari o delle costruzioni.

Il cambio di destinazione d'uso non accompagnato da opere edilizie è regolamentato dall'art. 48 comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nuove costruzioni

Sono qualificate di nuova costruzione le seguenti opere:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4. l'installazione di torri e tralicci per gli impianti di radio - ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. 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.
6. 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 inedificato.

7. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del P.R.G.C., in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Ristrutturazione urbanistica

Sono qualificati 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.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, viabilità e accessibilità.

1) Opere di urbanizzazione primaria:

per opere di urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle opere e dei servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area.

Tali opere sono quelle di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 ed in particolare sono da considerare tali:

- a) le strade di servizio al lotto edificabile idonee al traffico veicolare fornite di adeguata pavimentazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, soste, ecc.);
- b) le aree pubbliche di parcheggio a livello di quartiere;
- c) le condotte per lo smaltimento delle acque chiare o luride, con i relativi accessori tecnologici (caditoie, pozzetti, ecc.)
- d) le condotte per l'erogazione dell' acqua potabile, impianti di captazione, di sollevamento e opere accessorie;
- e) le condotte per l'erogazione del gas con relative opere accessorie;
- f) l'illuminazione strade e gli impianti elettrici generali;
- g) la rete telefonica, ivi comprese le relative centraline al servizio dei fabbricati;
- h) le attrezzature a verde a servizio del nucleo residenziale.

2) Opere di urbanizzazione secondaria:

per opere di urbanizzazione secondaria si intende l'insieme di infrastrutture atte a soddisfare le esigenze socio-culturali della popolazione.

Tali infrastrutture sono le opere di cui al p.to 2 dell'art. 51 L.R. 56/77.

3) Opere di urbanizzazione indotta:

per opere di urbanizzazione indotta si intendono i parcheggi a livello comunale, gli impianti tecnici di interesse comunale, gli impianti di smaltimento dei rifiuti solidi le sistemazioni a verde delle fasce di protezione stradale di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi e quanto altro indicato al p.to 3 dell'art. 51 L.R. 56/77.

4) *Aree destinate alla viabilità ed accessibilità:*

il P.R.G.C. individua nelle tavole grafiche le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale, esistenti e in progetto.

Il tracciato delle viabilità in progetto potrà subire variazioni, in sede di progettazione esecutiva o di strumenti urbanistici esecutivi, senza che queste comportino variante al P.R.G.C.

Gli SUE definiscono la viabilità interna al loro ambito e con rilevanza limitata all'insediamento in progetto: le strade di lottizzazione non potranno avere larghezza della sede veicolare inferiore a mt. 6,00 e dovranno essere munite di almeno un marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1,50.

5) *Distanza delle costruzioni dalle strade:*

- Nelle aree di espansione dell'abitato, sottoposte a SUE, devono essere rispettate le seguenti distanze tra gli edifici ed il ciglio delle strade:
 - viabilità principali : ml. 10,00
 - strade pubbliche: arretramento ml. 6,00
 - strade private: arretramento ml. 5,00;
- nelle aree edificabili in cui gli interventi sono consentiti tramite concessione singola si fa riferimento a quanto specificato nelle singole normative di zona.

Si intendono comunque richiamati i disposti dell'art. 26 del DPR 16.12.1992 n. 495, come modificato dal DPR 16/09/1996 (Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada). Con riferimento agli accessi su strade provinciali è richiamata l'ottemperanza dei disposti dell'art. 28 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Art. 6 – Aree destinate a servizi pubblici

1) Aree destinate a servizi pubblici:

per aree destinate a servizi pubblici si intendono gli standard urbanistici previsti dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

- a) aree per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media)
- b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative);
- c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) aree per parcheggi pubblici.

Dette aree e gli edifici in esse ricadenti e connessi alla destinazione d'uso delle aree stesse, potranno essere di proprietà pubblica o privata ma destinate all'uso pubblico.

E' consentito il riuso degli edifici esistenti, quando non esistono previsioni puntuali previste da norme specifiche, tramite i tipi di intervento previsti dall'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. lettera a-b-c-d.

Sono, inoltre, consentiti ampliamenti finalizzati a realizzare o integrare la dotazione di servizi igienici o gli impianti tecnici, o migliorare la funzionalità dell'impianto anche con modifica dei volumi e delle superfici degli edifici.

Gli interventi di nuova costruzione e/o gli ampliamenti saranno regolati dai seguenti disposti:

a) aree per l'istruzione

- dovranno rispettare norme e parametri vigenti in materia di edilizia scolastica;
- dc, df, ds, saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. che li comprendono;
- le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a verde o lastricate nel rispetto delle quantità minime di verde permeabile previsto per la zona;

b) aree per attrezzature di interesse comune

- Rc – rapporto di copertura max: 0,50;
- dc, df, ds saranno conformi alle zone di P.R.G.C. adiacenti;
- h. max m. 10,00 con esclusione degli edifici per il culto;
- le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a verde o lastricate e, ove possibile, dovranno essere osservati i parametri minimi di permeabilità;
- sono ammesse, ad integrazione della destinazione di zona, modeste costruzioni da destinare a chioschi non eccedenti la misura massima di mq. 100 di SUL. L'altezza di tali costruzioni non potrà eccedere un piano fuori terra e le dc, df, ds saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti;

c) aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport

- 1) le aree destinate a parco e per il gioco dovranno essere alberate, attrezzate per la sosta con panchine, dotate di aree pavimentate e di attrezzature da gioco per l'infanzia, di piste ciclabili, di servizi igienici e di quanto altro occorrente per consentirne la fruibilità; sono ammesse, ad integrazione della destinazione di zona, modeste costruzioni da destinare a chioschi non eccedenti la misura massima di mq. 100 di

SUL. L'altezza di tali costruzioni non potrà eccedere un piano fuori terra e la dc, df, ds saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti;

2) le aree destinate allo sport sono finalizzate alla realizzazione di attrezzature ed impianti riferiti alla finalità dell'area, sono ammesse, ad integrazione della destinazione di zona, costruzioni o ampliamenti che osservino i seguenti parametri:

Rc – rapporto di copertura max: 0,35;

Dc, df, ds: conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti;

d) aree a parcheggi pubblici

dette aree devono essere sistemate con pavimentazione fornita di segnaletica orizzontale e verticale, alberature e percorsi pedonali.

L'attuazione avverrà o per intervento diretto del Comune o contestualmente agli interventi edilizi e urbanistici ammessi.

In caso di insediamenti commerciali al dettaglio di nuovo impianto sono richiamati i disposti dell'art. 21 comma 1, punto 3) che prevedono una dotazione minima stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di perimetro con aree destinate a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiori a mq 400 devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici di cui al comma 2 dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i..

2) *Disposizioni di carattere geologico:*

Per gli interventi di nuova edificazione nelle aree a servizi si deve assicurare la piena osservanza di tutte le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-tecnica generale ed eventualmente nella Relazione Geologico-tecnica mirata sulle aree di insediamento previste, relativi elaborati e successive integrazioni. Qualora in alcune aree a parco e per il gioco fosse accertata la sussistenza di particolari condizioni di rischio, sulla base dei riscontri emergenti dalle indagini geologico-tecniche, oltre a tenere conto delle conseguenti limitazioni alle possibilità edificatorie, risulterà impedito il ricorso alle procedure di cui all'art. 1, comma 4°, della L. 1/78 e dell'art. 17, comma 8°, lett. g) della l.r. 56/77 e s.m.i., finalizzate alla modifica della destinazione d'uso.

3) *Interventi ammessi nelle aree private individuate a servizi:*

Nelle aree di proprietà privata destinata a servizi pubblici sono consentite manutenzioni, ripristino e costruzione di recinzioni previa formale rinuncia dell'interessato alle pretese di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'area per servizi.

TITOLO II - ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 7-Strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale

1) Strumenti di attuazione:

l'attuazione del Piano Regolatore Generale avverrà mediante:

- a) piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della L. 17/8/42 n°. 1150 e successive modificazioni e di cui agli artt. 38-39-40 della L.R. 05/12/77 n°. 56 e s.m.i.;
- b) piani per le aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 22/12/71 n°. 865 e di cui all'art.42 della L.R. 05/12/1977 n°. 56 e s.m.i.;
- c) piani per l'edilizia economica popolare di cui alla L. 18/ 4/1962 n°. 167 e successive modificazioni e di cui all'art. 41 della L.R. 5/12/77 n°. 56; e s.m.i.;
- d) piani di recupero di cui agli artt.28 e 30 L. 05/08/78 n°. 457 e di cui all'art. 41/bis della L.R.5/12/77 n°. 56 e s.m.i.;
- e) programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 L. 179/92;
- f) piani esecutivi convenzionati di cui all'art. 43 della L.R. 5/12/77 n°. 56 e s.m.i.;
- g) piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'art. 47 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- h) denuncia di inizio attività o permesso di costruire ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia (D.P.R. 06/06/2001, n° 380, modificato dal D.Lgs 301/2002, nel seguito denominato TESTO UNICO).

2) Reperimento degli standards urbanistici previsti dallo art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. in caso di attuazione del P.R.G.C. tramite S.U.E.:

Per tutte le aree per cui l'intervento é subordinato alla preventiva formazione di S.U.E. dovranno essere reperite, e, a seconda dei casi, assoggettate ad uso pubblico o cedute al Comune, le aree di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., nelle quantità previste dalle presenti norme e, in difetto, dalle disposizioni di legge in materia.

CAPO II - MODALITA' D'INTERVENTO EDILIZIO

Art. 08 – Titoli abitativi dell'attività edilizia.

1) – Interventi soggetti a permesso di costruire.

Con riferimento all'art. 10 del TESTO UNICO sono subordinati a permesso di costruire:

- a) interventi di nuova costruzione;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) 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.

2) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività.

Con riferimento all'art. 22 del TESTO UNICO sono realizzabili mediante D.I.A. gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al comma 1 e al successivo comma 3 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti e della disciplina urbanistico – edilizia vigente.

Sono, inoltre, realizzabili mediante D.I.A. le varianti a permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante D.I.A.:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui al presente articolo, comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni piano – volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti: qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 21 dicembre 2001, n° 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro 30 giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l' esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni piano volumetriche.

3) - *Interventi non soggetti a titolo abilitativo.*

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- gli interventi di manutenzione ordinaria con esclusione di quelli che modificano l'aspetto dei prospetti nelle zone omogenee A;
- gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe e ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato.

I predetti interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle normative di settore incidenti sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29/10/99 n° 490.

4) *Disposizione particolare relativa alla correlazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali:*

per la correlazione di cui al D.Lgs n° 114/98 art. 6, punto 2, lettera d) e per quanto previsto dall'art. 28 della DCR n° 563-13414 del 29/10/1999 le richieste di permesso di costruire o di autorizzazione commerciale per gli esercizi commerciali al dettaglio dovranno risultare compatibili con le norme, in materia di commercio in sede fissa, definite dai provvedimenti regionali e comunali.

Art. 08 bis - Zone di insediamento delle attività commerciali al dettaglio.**A) Oggetto, finalità, obiettivi**

- 1- Le norme che seguono e la cartografia allegata, Tav 3a in scala 1:2000 e Tav 4 in scala 1:1000 del P.R.G.C. adottato, definiscono le zone di insediamento commerciale in ottemperanza agli indirizzi e criteri urbanistici disposti dalla L.R. n° 28 del 12/11/1999 e dalla Deliberazione del Consiglio Regionale del 29/10/1999 n. 563-13414.
- 2- Le presenti norme costituiscono adeguamento del P.R.G.C. ai sensi del D.lgs n° 114/98 e della L.R. 28/99 per tutto ciò che è conforme al vigente P.R.G.C. quanto a destinazione d'uso, indici di edificabilità, standard urbanistici: esse si applicano, pertanto, nel rispetto delle N.T.d'A. del P.R.G.C. e della L.R. 56/77 e s.m.i..
- 3- Le presenti norme fanno proprie le finalità, gli obiettivi, i riferimenti metodologici e operativi per la programmazione della, rete distributiva, le definizioni e le classificazioni di cui agli art. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 della D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/1999.

B) Ruolo del Comune e classificazione delle zone di insediamento commerciale

- 1- Il Comune di Sarezzano ai sensi dell'art. 11 della D.C.R. n° 563-13414 è classificato tra i comuni minori della rete secondaria e fa parte dell'area di programmazione commerciale di Alessandria.
- 2- Il territorio del Comune è considerato tutto area commerciale e gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 150 mq., potranno localizzarsi nell'ambito del territorio subordinatamente al rispetto della compatibilità urbanistica dettata dalle N.T.d'A. del P.R.G.C. con riferimento particolare alle destinazioni d'uso consentite.
- 3- Le zone di addensamento commerciale riconosciute sul territorio sono rappresentate nelle tavole grafiche elaborate da supporto cartaceo del P.R.G.C. adottato in scala 1:1000 e 1:2000 e sono allegate alle presenti norme.
In particolare:

A1- addensamento storico rilevante:

la perimetrazione del centro storico, come individuato dall'art. 14 delle N.T.d'A. dal P.R.G.C. vigente "Zona residenziale A di vecchio impianto", include l'unico addensamento commerciale A1 riconosciuto in Sarezzano che si estende all'esterno del Centro Storico, nella contigua zona B, fino ad includere la Via delle Scuole e

Piazza Marconi che rivestono particolare importanza quanto a servizi e disponibilità di parcheggi.

In questa zona il Comune ha predisposto un progetto di recupero e riqualificazione della via delle Scuole finalizzato ad incentivare il commercio di prodotti locali a migliorare l'aspetto estetico degli assi commerciali e a costituire una mostra espositiva permanente per lo sviluppo e promozione dei prodotti turistici locali.

Il principale asse commerciale si estende per tutta la parte Sud di Via San Ruffino fino a raggiungere Piazza Ludovico Sarzano e l'imbocco di Via Cereti; prosegue poi lungo Via Cerreto Grue fino a raggiungere Piazza Marconi, includendola e proseguendo in via delle Scuole e ricongiungendosi con Piazza Ludovico Sarzano.

- 4- L'addensamento fa riferimento alla mezzeria delle sedi stradali individuate ai commi precedenti e comprendono il loro intorno di 50 metri lineari, per ognuno dei quattro lati. I casi di sovrapposizione sono trattati applicando la norma più favorevole al richiedente l'autorizzazione.
- 5- Fanno parte dell'addensamento le unità immobiliari con destinazione urbanistica omogenea il cui accesso diretto rientra nell'intorno come definito dal comma 4.
- 6- Il Comune di Sarezzano non individua, per ora, localizzazioni commerciali urbane o extra urbane rimandando la loro individuazione alla sede istruttoria delle domande di autorizzazione per le medie e grandi strutture di vendita come previsto dalla D.G.R. 01/03/2000 n° 42 - 29532, art. 1, comma 1, punto b3) sub2.
- 7- In via transitoria e fino alla definitiva approvazione del P.R.G.C. adottato, oggi in salvaguardia, la presente individuazione dell'addensamento A1, è da considerare riportata con la stessa estensione nelle tavole del P.R.G.C. vigente approvato dalla Giunta Regionale con delibera n° 126-24064 del 5 Aprile 1993.
I contenuti delle presenti norme di adeguamento sono riferiti alle N.T.d'A. del P.R.G.C. adottato e in salvaguardia quindi applicabili in quanto soggette al regime di salvaguardia medesimo.

Art. 08 ter - Interventi per la valorizzazione e il potenziamento degli insediamenti commerciali

1. L'Amministrazione Comunale al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono ai consumatori, alle forme di aggregazione sociale e all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistica edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana locale, al superamento di situazioni di lacuna del servizio commerciale ai sensi degli artt. 18 e 19 dei criteri regionali, anche ricorrendo ad appositi stanziamenti e facilitazioni.
Per dare attuazione al contenuto dei successivi commi, l'Amministrazione Comunale potrà emanare apposito provvedimento contenente le indicazioni programmatiche e procedurali attinenti.
2. Nell'ambito di queste finalità sono previste le seguenti tipologie di intervento:
 - a) Progetti di Riqualificazione Urbana (PQU) delle aree di addensamento commerciale;
 - b) Progetti Integrativi di Rivitalizzazione (PIR).
3. Al fine di superare situazioni di lacuna del servizio commerciale, l'Amministrazione Comunale adotta specifici Progetti Integrati di Rivitalizzazione. La predisposizione di tali progetti avviene nel rispetto delle norme contenute nell'art. 19 dei criteri regionali.

Art. 09 - Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia.

1) Riferimenti normativi per il rilascio del permesso di costruire:

Il rilascio del permesso di costruire di cui al vigente TESTO UNICO è subordinato al rispetto:

- a) della vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica;
- b) delle prescrizioni del P.R.G.C. comunale;
- c) dei regolamenti edilizi e di igiene;
- d) delle norme che per legge disciplinano in particolare l'oggetto del permesso di costruire.

2) Condizioni generali per il rilascio del permesso di costruire:

a) i fabbricati che insistono su proprietà di superficie insufficiente nei confronti della loro quantità edificabile dovranno, in caso di ammissibile demolizione e ricostruzione, rispettare tutte le norme del P.R.G.C.;

b) ogni nuovo fabbricato dovrà avere una superficie fondiaria di pertinenza sufficiente a giustificare la sua quantità edificabile conformemente alle prescrizioni del P.R.G.C.; non è ammesso che tale quantità edificabile provenga da acquisizioni che riducono la superficie fondiaria necessaria per soddisfare il computo della quantità edificabile relativa a fabbricati comunque esistenti in altra proprietà limitrofa;

c) non è ammesso che le quantità edificabili di cui alla lettera b) provengano da frazionamenti che riducono la superficie fondiaria necessaria al computo della quantità edificabile dei fabbricati comunque esistenti nella proprietà;

d) non è ammesso che le quantità edificabili di cui alla lettera b) siano afferenti ad aree non urbanisticamente omogenee o assoggettate a diverso tipo di intervento;

e) dovrà essere versato il contributo di costruzione ai sensi degli artt. 16 e 17 del TESTO UNICO con i tempi e le modalità in esso previste.

f) ogni intervento oggetto di permesso di costruire dovrà prevedere la sistemazione urbanistica dell'area asservita all'intervento stesso, secondo le norme e le prescrizioni del P.R.G.C.;

g) nelle nuove costruzioni gli atti progettuali dovranno essere corredati da un piano quotato dell'area ed eventualmente dei sedimi limitrofi da approvarsi contestualmente al progetto dell'edificio.

TITOLO III - PREVISIONI DI P.R.G.C.

CAPO I - PRESCRIZIONI NORMATIVE GENERALI DEL P.R.G.C.

PREMESSA di carattere generale: il Comune di Sarezzano risulta compreso nell'elenco dei Comuni classificati in "zona 3", denominato "Classificazione sismica dei Comuni Piemontesi", estratto dall'Allegato A all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 3274 del 20/03/2003 e riportato nell'Allegato 1 della D.G.R. n° 61-11017 in data 17/11/2003 (pubblicata sul B.U.R. n° 48 del 27 novembre 2003). Prime disposizioni in applicazione dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 3274 del 20/03/2003". Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica. Pertanto il Comune dovrà rispettare tutte le procedure previste dalle normative vigenti riguardanti le problematiche sismiche, con particolare riferimento alla sopracitata D.G.R., inerenti ai Comuni classificati in "zona 3". Parte delle suddette procedure, specificate ai punti 5 e 6 della D.G.R. n° 61-11017 in data 17/11/2003, vengono richiamate al successivo articolo 12 delle presenti Norme, cui si rimanda per maggior dettaglio.

Art. 10 - Sintesi della pericolosità geomorfologica, dell'attitudine all'utilizzo urbanistico e suddivisione in classi di idoneità'.

L'analisi di tutti gli elementi di carattere geolitologico, geomorfologico, idrogeologico, idrologico, idraulico, sulla base dei rilievi, delle fotografie aeree, degli eventi storici, delle risultanze di indagini geologiche a corredo di precedenti strumenti urbanistici, della Banca Dati Geologica, del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del F. Po, della bibliografia e cartografia della Regione Piemonte, ha consentito una valutazione oggettiva della propensione al dissesto del territorio comunale.

Tale procedura ha permesso, pertanto, di effettuare una zonazione del territorio ed ha consentito la definizione di aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca, indipendentemente dai fattori antropici (Ved. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica).

La sopracitata cartografia riporta la descrizione della propensione all'uso urbanistico dei settori omogeneamente distinti, come previsto dalla Circolare del P.G.R. n. 7/LAP del 6/05/96, secondo le seguenti classi di idoneità d'uso.

10.1. CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tale classe viene suddivisa in due sottoclassi in funzione della natura dei fattori penalizzanti:

10.1.1. CLASSE IIa

Porzioni di territorio da sub-pianeggianti a moderatamente acclivi, interessate da uno o più fattori penalizzanti quali fenomeni di ruscellamento diffuso, modesta soggiacenza di falda,

scarso drenaggio, mediocri caratteristiche meccaniche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione.

Tipologie di intervento edilizio ammesse

(art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

Prescrizioni

- gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa redazione di relazione geologica e geotecnica, da effettuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001;
- accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, fossi ed impluvi in genere) secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- in relazione ad una eventuale modesta soggiacenza di falda, il piano di calpestio di eventuali vani parzialmente interrati, andrà valutato sulla base di studi idrogeologici puntuali che definiscano la massima escursione della superficie freatica;
- per le porzioni di edificio esistenti, poste al di sotto del p.c., l'agibilità conseguente ad interventi di ristrutturazione è ammessa solo sulla base di uno studio geologico-idrogeologico puntuale che attesti il franco di sicurezza sulla falda,
- per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico-idrogeologico, redatto, oltretutto nel rispetto del D.M. 11/03/88, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

10.1.2. CLASSE IIb

Porzioni di territorio da debolmente a mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la moderata pericolosità derivano principalmente da problemi di stabilità dei versanti connessi alle scadenti caratteristiche meccaniche dei terreni di copertura e/o alla sfavorevole giacitura del substrato.

Tipologie di intervento edilizio ammesse

(art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

Prescrizioni

- gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione e/o la realizzazione di manufatti di contrasto (muri tradizionali e terre armate), dovranno essere effettuati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa redazione di relazione geologica e geotecnica, da attuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001;
- la regimazione delle acque superficiali andrà prevista secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- nei casi di nuovo impianto, di ampliamento dell'esistente e/o di modifica della morfologia del versante mediante opere di taglio, di scavo e riporto la verifica di stabilità del pendio dovrà essere estesa sia alle coperture che al substrato roccioso;
- per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico-idrogeologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

10.2. CLASSE III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Tale classe viene, pertanto, suddivisa in tre sottoclassi:

10.2.1. CLASSE III indifferenziata

Porzioni di territorio non edificate o con presenza di edifici isolati dove, a causa delle condizioni di potenziale pericolosità, sono necessari ulteriori studi di dettaglio mirati, con il supporto di indagini geognostiche, geotecniche, monitoraggi, etc., ad individuare eventuali situazioni locali a diversa pericolosità, con la conseguente perimetrazione di ambiti in classi di minor pericolo. Tale procedura potrà essere attuata solo tramite variante di Piano Regolatore.

Tipologie di intervento edilizio ammesse per gli edifici isolati

(Art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Ulteriori interventi ammessi

- opere di nuova edificazione e/o ampliamento dell'esistente sono ammesse per le sole attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa, previa l'esecuzione, nel rispetto del D.M. 11/03/88, di studi geologici e geotecnici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali (es: box, tettoie, etc.), previa l'esecuzione di studi geologici, geotecnici, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. A seguito di opportune indagini geologiche, geotecniche e di verifica di stabilità del pendio, saranno ammessi modesti interventi di ampliamento funzionale e/o sopraelevazione di fabbricati esistenti;
- la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m..

Prescrizioni

- gli interventi di nuova edificazione (esclusivamente per gli edifi rurali) e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
- eventuali tagli di versante dovranno essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento. I riporti non dovranno comportare appesantimenti del versante ed in ogni caso tutte le procedure di modifica della morfologia dei luoghi, oltrechè migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;
- per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico,

redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

10.2.2. CLASSE IIIa

Porzioni di territorio inedificate o con presenza di edifici isolati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

La normativa relativa alla sopraccitata classe è strutturata in relazione alla appartenenza o meno ad ambiti di dissesto; pertanto, con numerazione progressiva, sono stati distinti i vari casi riportati nei successivi paragrafi.

10.2.2.1. Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree esterne alle perimetrazioni di dissesto

(Art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Ulteriori interventi ammessi

- opere di nuova edificazione e/o ampliamento dell'esistente sono ammesse, per le sole attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa, previa esecuzione, nel rispetto del D.M. 11/03/88, di studi geologici, geotecnici ed idraulici (quest'ultimi per ambiti territoriali di pianura), mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di modesti ampliamenti funzionali e/o sopraelevazioni e di limitate opere pertinenziali non residenziali (box, tettoie...), previa esecuzione di studi geologici, geotecnici ed idraulici (quest'ultimi per ambiti territoriali di pianura), mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.

Prescrizioni

▪ **problematiche di tipo idraulico:**

- è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo. L'eventuale zoccolatura di supporto dovrà essere provvista di idonei scoli per l'acqua;
- gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento, desumibile dalla carta geomorfologica allegata;
- è fatto divieto di assegnare destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- nelle aree soggette a fenomeni di ristagno delle acque, in assenza di interventi compensativi non sono ammesse le modifiche delle altimetrie locali, la riduzione delle aree di invaso, l'incremento dei tempi di corrivazione e l'incremento del coefficiente di deflusso;
- per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

▪ **problematiche di versante:**

- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
- eventuali tagli di versante dovranno essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento. I riporti non dovranno comportare appesantimenti del versante ed in ogni caso tutte le procedure di modifica della morfologia dei luoghi, oltrechè migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;
- per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99. Si ritiene comunque, al fine di evitare l'innescio di possibili movimenti gravitativi, di evitare qualsiasi dispersione nel sottosuolo. I reflui, preventivamente chiarificati mediante Imhoff, potranno essere, a titolo di esempio, trattati in un letto di fitodepurazione (es. vassoio alla francese) e successivamente inoltrati alla rete drenante superficiale che dovrà essere periodicamente mantenuta.

10.2.2.2. Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità media o moderata (Aree Em del P.A.I.)

(Art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Ulteriori interventi ammessi

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 6 bis, delle N.d.A. del P.A.I, di seguito riportato.

“Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti ed 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”.

Ciò premesso, nel rispetto di quanto sopra, risultano ammesse:

- opere di nuova edificazione e/o ampliamento dell'esistente sono ammesse per le sole attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa, previa esecuzione, nel rispetto del D.M. 11/03/88, di studi geologici, geotecnici ed idraulici (quest'ultimi per ambiti territoriali di pianura), mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di modesti ampliamenti funzionali e/o sopraelevazioni e di limitate opere pertinenziali non residenziali (box, tettoie...), previa esecuzione di studi geologici, geotecnici ed idraulici (quest'ultimi per ambiti territoriali di pianura), mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- relativamente a quanto sopra non potranno essere realizzati piani interrati e le nuove costruzioni dovranno essere poste ad una quota compatibile con la piena di riferimento. Non dovranno, in ogni caso, determinare un incremento del rischio per gli edifici esistenti. La realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti

localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.. e all'art. 38 delle N.d.A. del P.A.I..

Prescrizioni

- è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo. L'eventuale zoccolatura di supporto dovrà essere provvista di idonei scoli per l'acqua;
- gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento, desumibile dalla carta geomorfologica allegata;
- è fatto divieto di assegnare destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- per le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

10.2.2.3. Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (Aree Fq ed Eb del P.A.I.)

(Art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume.

Ulteriori interventi ammessi

a) nel caso di problematiche di tipo idraulico (Eb):

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 6, delle N.d.A. del P.A.I., di seguito riportato.

Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui al comma 5 del sopraccitato art. 9 delle N.d.A. del P.A.I., 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.

b) nel caso di problematiche di versante (Fq):

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 3, delle N.d.A. del P.A.I, di seguito riportato.

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, purchè consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle alinee 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.

Prescrizioni

a) problematiche di tipo idraulico (Eb):

- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;

- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo. L'eventuale zoccolatura di supporto dovrà essere provvista di idonei scoli per l'acqua;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- per le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltretutto nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99. Si ritiene comunque, al fine di evitare l'innescò di possibili movimenti gravitativi, di evitare qualsiasi dispersione nel sottosuolo. I reflui, preventivamente chiarificati mediante Imhoff, potranno essere, a titolo di esempio, trattati in un letto di fitodepurazione (es. vassoio alla francese) e successivamente inoltrati alla rete drenante superficiale che dovrà essere periodicamente mantenuta.

b) problematiche di versante (Fq):

- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- limitare scavi e riporti. Eventuali tagli di versante dovranno essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento. I riporti non dovranno comportare appesantimenti del versante ed in ogni caso tutte le procedure di modifica della morfologia dei luoghi, oltretutto migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;
- per le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltretutto nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99. Si ritiene comunque, al fine di evitare l'innescò di possibili movimenti gravitativi, di evitare qualsiasi dispersione nel sottosuolo. I reflui, preventivamente chiarificati mediante Imhoff, potranno essere, a titolo di esempio, trattati in un letto di fitodepurazione (es. vassoio alla francese) e successivamente inoltrati alla rete drenante superficiale che dovrà essere periodicamente mantenuta.

10.2.2.4. Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Aree Fa, Ee del P.A.I.)
(Art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale.

Ulteriori interventi ammessi

a) nel caso di problematiche di tipo idraulico (Ee):

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 5, delle N.d.A. del P.A.I., di seguito riportato.

“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 colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 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.”

b) nel caso di problematiche di versante (Fa):

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 2, delle N.d.A. del P.A.I, di seguito riportato.

“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.”

Prescrizioni

a) problematiche di tipo idraulico (Ee):

- è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo. L'eventuale zoccolatura di supporto dovrà essere provvista di idonei scoli per l'acqua;
- gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento, desumibile dalla carta geomorfologica;
- è fatto divieto di assegnare destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;

- per gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99. Eventuali controindicazioni di natura geologica, idrogeologica ed idraulica, potranno imporre la realizzazione di pozzi a tenuta da assoggettare a periodico svuotamento.

b) problematiche di versante (Fa):

- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in vani abitabili;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
- tutte le procedure di bonifica dei versanti e di modifica della morfologia, oltrechè migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;
- per gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, si ritiene, al fine di prevenire l'innescò di possibili movimenti gravitativi, di evitare qualsiasi dispersione nel sottosuolo. Qualora ammissibile, i reflui, preventivamente chiarificati mediante Imhoff, potranno essere, a titolo di esempio, trattati in un letto di filtrodepurazione (es. vassoio alla francese) e successivamente inoltrati, lontano dai corpi di frana, alla rete drenante superficiale che dovrà essere periodicamente mantenuta. La procedura di smaltimento dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96 e D.Lgs. 152/99 e s.m.i.. Eventuali controindicazioni di natura geologica potranno imporre la realizzazione di pozzi a tenuta stagna da assoggettare a periodico svuotamento.

10.2.3. CLASSE IIIb

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 dei sopraccitati interventi valgono le stesse prescrizioni relative alla Classe IIIa (Ved. cap. 10.2.2. e paragrafi 10.2.2.1. ÷ 10.2.2.4).

10.2.3.1 CLASSE IIIb: A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE E DELL'AVVENUTA MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO

Il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o la

minimizzazione della pericolosità dovrà essere conforme a quanto indicato al punto 7.10. della N.T.E. alla Circ. 7/LAP.

Le valutazioni relative alla mitigazione del rischio, che spetteranno all'Amministrazione Comunale, dovranno essere sviluppate sulla sorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da un geologo e da professionisti competenti, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la minimizzazione della pericolosità (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve procedure di approvazione da parte delle Autorità competenti, spetterà responsabilmente alla Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, a mezzo di adeguato atto amministrativo.

Ciò premesso, relativamente al territorio comunale in esame, sulla base delle aree cartografate in tale classe di rischio, è stata redatta una scheda (Ved. successiva tabella) con le indicazioni puntuali delle problematiche e della tipologia di massima degli interventi di riassetto previsti.

SCHEDE AREE APPARTENENTI ALLA CLASSE IIIb

Area IIIb località	Contesto (pianura/collina)	Tipologia dissesto o problematica	Interventi di riassetto indicativi
Sarezzano, concentrico, loc. Castello	Versante	Parte sommitale di un sistema di versanti soggetti a dissesti gravitativi compositi. Area Fa	Attività di previsione e sorveglianza. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante. Opere di ingegneria naturalistica.
Rocca Grue, porzione superiore dell'abitato	Versante	Area esterna a perimetrazioni di dissesto, tuttavia ubicata in versante potenzialmente dissestabile.	Regimazione scorrimenti superficiali e loro periodica manutenzione. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante. Opere di ingegneria naturalistica.
NW di C.na Nebiole	Versante	Area esterna a perimetrazioni di dissesto, ma ubicata immediatamente a Sud di un movimento gravitativo.	Attività di previsione e sorveglianza. Regimazione scorrimenti superficiali, di gronda e scarico e loro periodica manutenzione. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante, drenaggi. Opere di ingegneria naturalistica.
C.na Nebiolino, SE di C.na Nebiole	Versante	Area esterna a perimetrazioni di dissesto, ma ubicata immediatamente a SE di un movimento gravitativo.	Attività di previsione e sorveglianza. Regimazione scorrimenti superficiali, di gronda e scarico e loro periodica manutenzione. Drenaggi. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante. Opere di ingegneria naturalistica.
C.na Pipuria, tra località Baracca e Bricco S. Michele	Versante	Area esterna a perimetrazioni di dissesto, ma ubicata in versante potenzialmente dissestabile.	Regimazione scorrimenti superficiali e loro periodica manutenzione. Mantenimento delle condizioni di assetto del territorio. Opere di ingegneria naturalistica.
Fraz. S. Ruffino, loc. Capanna	Versante	L'area è interessata da un movimento gravitativo con meccanismo di movimento per colata. Area Fa.	Attività di previsione e sorveglianza con monitoraggio stabilità (in fase di esecuzione). Regimazione scorrimenti superficiali, di scarico e gronda dei fabbricati e loro periodica manutenzione. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante, drenaggi. Consolidamento fondazioni di fabbricati esistenti.

Loc. Praga, in prossimità del limite amministrativo occidentale	Versante	Area esterna a perimetrazioni di dissesto, tuttavia ubicata al piede di un versante, in prossimità di un impluvio, pertanto potenzialmente dissestabile.	Regimazione scorrimenti superficiali e loro periodica manutenzione. Mantenimento delle condizioni di assetto del territorio. Opere di ingegneria naturalistica.
Area IIIb località	Contesto (pianura/collina)	Tipologia dissesto o problematica	Interventi di riassetto indicativi
Loc. Fornace, Nord di Loc. Bricco S.Michele	Versante/Pianura	Area di fondovalle, esterna a perimetrazioni di dissesto, ubicata immediatamente ad Est di un movimento gravitativo.	Attività di previsione e sor- veglianza. Regimazione scorrimenti superficiali, di gronda e scarico e loro periodica manutenzione. Drenaggi. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante. Opere di ingegneria naturalistica.
Loc. Bricco S. Michele, tra la S.P. Tortona- Garbagna e la Strada per Sarezzano	Pianura	Zona di fondovalle interessata da problematiche idrauliche legate al Rio Euso. Dissesto EeL.	Attività di previsione e sor- veglianza. Miglioramento delle condizioni di assetto del territorio. Adeguamento e pulizia delle sezioni di deflusso del Rio Euso. Regimazione scorrimenti superficiali.
Loc. Baracca	Pianura	Zona di fondovalle soggetta a possibili fenomeni di esondazione del T. Grue e/o a problematiche idrauliche relative al Rio Peschiera. Area EeA e EmA.	Interventi di difesa idraulica. Attività di previsione e sor- veglianza del regime idraulico del T. Grue. Adeguamento e periodica manutenzione del Rio Peschiera. Regimazione scorrimenti superficiali.
Loc. Palazzina, area limitrofa al Centro Culturale ed area apparte- nente al Centro Sportivo	Pianura	Zona di fondovalle soggetta a possibili fenomeni di esondazione del T. Grue. Area EeA, Eba e EmA.	Interventi di sistemazione e/o difesa idraulica del T. Grue. Manutenzione e/o miglioramento delle opere di difesa esistenti. Attività di previsione e sor- veglianza del regime idraulico del T. Grue. Regimazione scorrimenti superfi- ciali.
Loc. Palazzina, fabbricati in prossimità del ponte e della strada per Rocca Grue	Pianura	Area esterna a perimetrazioni di dissesto, ma ubicata in zona di ristagno di acque meteoriche e limitrofa al T.Grue.	Attività di previsione e sor- veglianza. Regimazione scorrimenti superfi- ciali e loro periodica manutenzione. Miglioramento delle condizioni di assetto del territorio.
Loc. Palazzina, fabbricati ubicati tra la sponda orografica destra del T. Grue e la S.P., a monte del ponte	Pianura	Zona di fondovalle soggetta a possibili fenomeni di esondazione del T. Grue. Area Ema.	Attività di previsione e sor- veglianza del regime idraulico del T. Grue. Regimazione scorrimenti superficiali. Miglioramento delle condizioni di assetto del territorio.

Ultimata la procedura di riassetto territoriale e di relativa minimizzazione del rischio, diverrà vigente la normativa riportata nei successivi paragrafi.

10.2.3.2 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree esterne alle perimetrazioni di dissesto (art. 13 della L.R. n. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

In aggiunta agli interventi di cui al capitolo 10.2.2.1. sono consentiti:

- manutenzione delle opere di riassetto;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento e/o nuovo impianto.

Prescrizioni

Tutti gli interventi consentiti, previa periodica manutenzione e verifica dell'efficacia delle opere di riassetto effettuate, saranno subordinati a determinazioni geognostiche, studi geologici e geotecnici di dettaglio, da svolgersi ai sensi del D.M. 11/03/88, nel rispetto del D.P.R. 328/2001.

10.2.3.3 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne a perimetrazioni di dissesto (Aree Fa, Fq ed Ee, Eb del P.A.I.)
(art. 13 della L.R. n. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

In caso di progetto redatto ed attuato ai sensi dell'Art. 13 delle N.d.A. del P.A.I., risulterà possibile, come previsto al comma 11 del sopraccitato articolo, ripерimetrare le aree di dissesto e quindi sarà possibile applicare una fruizione urbanistica meno restrittiva solo a seguito della trasmissione e relativa acquisizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Po della variazione avvenuta.

10.3. FASCE DI RISPETTO

- I corsi d'acqua di proprietà pubblica, a qualsiasi titolo, dovranno avere una fascia di rispetto di 10 m a partire dalla sponda dell'alveo inciso, ai sensi dei disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica n. 523/1904;
- per i corsi d'acqua, di proprietà pubblica, non arginati è prevista una fascia di rispetto di m 100 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77;
- per i corsi d'acqua privati, riportati negli elaborati cartografici, nel rispetto dell'assetto geomorfologico-idraulico del territorio in esame, è prevista, cautelativamente, una fascia di rispetto non edificabile di 10 m a partire dalla sponda dell'alveo inciso;

- laddove i corsi d'acqua privati, come evidenziato nelle carte geomorfologica e di sintesi, sono interessati da dissesto di tipo lineare, è prevista una fascia di rispetto non edificabile di 10 m a partire dalla sponda dell'alveo inciso.

10.4. SPONDE ED ATTRAVERSAMENTI DEI CORSI D'ACQUA

- Non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore mediante tubi o scatolari anche se di ampia sezione;
- non sono ammesse occlusioni (anche parziali) dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;
- la realizzazione di nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua è subordinata all'esecuzione di idonee verifiche idrauliche, redatte a norma della "Direttiva N. 4" allegata al P.A.I.;
- 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, indipendentemente dalle risultanze delle verifiche di portata.

Art. 10bis -Norme relative alle fasce di rispetto ed ai vincoli insistenti nel territorio comunale

1) *Zone soggette a vincolo idrogeologico*

Indipendentemente dalla classe di fattibilità geologica in cui ricadono, gli interventi in tali zone necessitano di relazione geologica tecnica, qualora comportino trasformazione d'uso. Queste relazioni ed i relativi elaborati cartografici, dovranno illustrare le condizioni geologiche, geomorfologiche e geoidriche locali ed evidenziare la compatibilità dell'intervento con la stabilità dell'area interessata tramite caratterizzazione geotecnica dei litotipi presenti e relative verifiche di stabilità secondo quanto previsto dalla L.R. 9 agosto 1989 n. 45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi /idrogeologici- Abrogazione L.R. 12 agosto 1981 n.27 e successive disposizioni applicative e dal D.M. 11 marzo 1988".

Su tutte le aree comprese nella perimetrazione di vincolo idrogeologico ai sensi della R.D. n. 3267 del 30/12/1923, riportata nelle tavole grafiche del P.R.G., le modificazioni del suolo, le modificazioni di superfici coperte degli edifici esistenti e le nuove costruzioni potranno essere autorizzate ai sensi della precitata L.R. n° 45/89.

2) *Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n° 42/2004*

Riguardano:

- a) le zone di salvaguardia del corso d'acqua pubblico denominato Torrente Grue (art. 142, comma 1, lettera c);
- b) le zone boscate (art. 142, comma 1, lettera g).

Dette aree sono evidenziate nelle tavole n° 2A e 2B in scala 1:5.000.

Le aree boscate sono disciplinate dai disposti della L.R. 4/2009: la modifica di destinazione d'uso ad area residenziale comporta le autorizzazioni ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004 e della L.R. n. 45 del 09/08/1989.

3) *Beni vincolati ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs 42/2004 e tutelati secondo le disposizioni di legge:*

Gli interventi sulle aree e gli immobili tutelati appositamente elencate sono sottoposti ad autorizzazione della Soprintendenza competente.

4) *Beni vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004:*

Riguardano beni di proprietà comunale o di altri Enti Pubblici la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni.

Fasce e zone di rispetto:

- a) nelle fasce di rispetto cartograficamente individuate, relative alla viabilità extraurbana esistente o in progetto è vietato costruire, ricostruire e ampliare edifici, salvo quanto esplicitamente previsto ai commi seguenti. Tali fasce sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, nuove strade o corsie di servizio, a parcheggi pubblici, percorsi pedonali o ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura.

E' ammessa la nuova costruzione di impianti, per la distribuzione di carburante e per la realizzazione di cabine dell'energia elettrica. Si richiamano i disposti del Codice della Strada e Decreto di attuazione D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 sostituito in parte dal D.P.R. n. 147 del 26/04/1993 integrato con D.P.R. del 16/09/1996 n. 610.

Per gli edifici esistenti sono inoltre consentiti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e restauro , ristrutturazione senza ampliamenti e senza incremento della SUL e/o del volume.

Le superfici delle fasce di rispetto sono computabili ai fini del calcolo della quantità edificabile delle aree che le comprendono.

- b) Il Comune di Sarezzano è dotato di due cimiteri: quello di Sarezzano e quello di Rocca Grue. La Variante prevede, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i., le fasce di rispetto cimiteriali. Tali fasce, anche in difformità delle rappresentazioni riportate in cartografia, sono fissate nella misura di mt. 150. Eventuali riduzioni di dette fasce, approvate nelle forme di legge (secondo quanto previsto dalla Circolare regionale n° 16/URE del 9/12/1987 e succ. disposizioni e direttive di livello regionale e nazionale) saranno applicabili, costituendo automatica variante al Piano Regolatore, a seguito del corretto espletamento del relativo iter autorizzativo, al termine del quale è prevista l'emanazione finale di apposito Decreto da parte del Sindaco.

Nelle fasce di rispetto relative ai cimiteri è fatto divieto di nuove costruzioni e di ampliamento di quelle esistenti; è ammesso l'utilizzo di dette fasce per le opere di ampliamento dei cimiteri stessi, per la realizzazione di parcheggi e di parchi pubblici e l'impianto di colture arboree industriali. In caso di edifici esistenti in dette fasce, sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di quantità edificabile. Tali fasce di rispetto sono computabili al fine del calcolo delle quantità edificabili in aree esterne a detta fascia.

- c) Le fasce di rispetto dai depuratori, con profondità di mt.100, sono normate secondo quanto stabilito dalla Deliberazione del Comitato di Ministri per la tutela delle Acque dall'Inquinamento: "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d), ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" -Allegato 4, punto 1.2".A norma dell'ultimo comma del citato punto 1.2, limitatamente agli impianti di depurazione esistenti, qualora la profondità minima di mt. 100,00 della fascia di arretramento non possa essere rispettata, dovranno essere predisposti idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento, o ricoveri degli impianti in spazi chiusi.

Dette fasce di rispetto hanno carattere di temporaneità e cessano quando la loro operatività si conclude o le stesse siano rilocalizzate.

- d) Per le fasce di rispetto relative ad eventuali nuove opere di presa degli acquedotti di metri 200,00 è richiamato il disposto del D.P.R. 24/05/88 n.236 come modificato dal D.lgs. 11/05/1999, n° 152. Dette fasce di rispetto hanno carattere di temporaneità e cessano la loro operatività quando le opere di presa degli acquedotti siano disattivate permanentemente. In caso di edifici esistenti in dette fasce è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione con un aumento non

superiore al 20% della S.U.L. preesistente con un massimo di mq. 25. Le fasce di rispetto di cui ai precedenti punti sono normate secondo i disposti dell'art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i. in esse possono essere ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia nonché attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi. La fascia di rispetto del pozzo comunale ad uso igienico – sanitario, ubicato in località Baracca, individuato nelle Tavole 2 e 3B, corrisponde alla fascia di rispetto assoluta ed è pari a mt. 10,00.

- e) Gli elettrodotti, normati ai sensi dei disposti stabiliti dal D.M.L.P. del 16/01/91 e D.P.C.M. 23/04/1992, art. 5, sono individuati nelle tavole di PRGC in scala 1:5000 e 1:2000..
- f) Le fasce di rispetto dell'oleodotto Genova - Lachiarella. sono stabilite a seconda delle servitù stipulate con i proprietari dei fondi.
- g) Sono individuate in cartografia in scala 1:5000 e 1:2000 le fasce di rispetto del Torrente Grue ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.; in esse è vietata ogni nuova edificazione oltre che le relative opere di urbanizzazione; sono consentite le destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorre, parcheggi pubblici.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sia pubblici che privati, anche se non cartograficamente individuati, hanno una profondità di mt. 10,00: in esse possono essere eseguite opere di sistemazione idraulica a seguito di parere degli organi competenti.

6) *Zone alberate:*

in tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservate nel limite del possibile le alberature di alto fusto esistenti e in particolare le alberature dei parchi privati: per il loro abbattimento è necessaria la preventiva autorizzazione rilasciata dal Sindaco, in conformità agli artt. 12 e seguenti L.R. 57/79 e dell'ultimo comma dell'art. 56 L.R. 56/77 e s.m.i..

7) *Installazione di infrastrutture di telecomunicazione per impianti radio elettrici – TLC.:*

Si richiamano i disposti della Legge n° 36/2001 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici” e della Legge 443/2001.

La presente norma stabilisce l'incompatibilità urbanistica all'insediamento delle infrastrutture in epigrafe nelle aree sottoelencate:

- a) zone urbanisticamente delimitate nella cartografia di PRGC come “centro abitato”;
- b) aree sottoposte a vincolai sensi del D.Lgs n° 490/99 art. 146, comma 1, punti c) e g);
- c) ambiti ENC individuati dal presente PRGC.

Art. 11 -Aree destinate alla mobilità

1) Individuazione aree destinate alla mobilità:

Il P.R.G.C. individua nelle tavole di piano i tracciati delle strade e delle aree pubbliche, esistenti o previste, destinate alla mobilità.

Il tracciato delle viabilità in progetto, di cui al comma precedente, potrà subire lievi variazioni, in sede di progettazione esecutiva, senza che queste comportino Variante al P.R.G.C..

2) Definizione delle aree destinate alla mobilità negli SUE:

Gli S.U.E. definiscono la viabilità e le altre aree destinate alla mobilità interna al loro ambito e con rilevanza limitata all'insediamento in progetto: le convenzioni urbanistiche determinano il regime giuridico in cui dette aree destinate alla mobilità ricadranno con l'attuazione delle previsioni di S.U.E.. Le strade di lottizzazione non potranno avere larghezza della sede veicolare inferiore a mt. 6,00 e dovranno essere munite di almeno un marciapiede o di un percorso pedonale e/o ciclabile di larghezza non inferiore a mt. 1,50. Qualora gli ambiti soggetti a S.U.E. siano interessati da previsioni di viabilità o di aree destinate alla mobilità, definite in sede di P.R.G.C., gli S.U.E. medesimi potranno variarne i tracciati purchè siano rispettate le connessioni esterne al perimetro di intervento nonchè le loro finalità di interesse generale.

3) Interventi ammissibili per edifici e manufatti esistenti:

Negli edifici e nei manufatti esistenti sulle aree destinate a strade e a spazi per la mobilità, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè di restauro o risanamento conservativo; sono consentiti altresì la manutenzione, il ripristino e la costruzione di recinzioni, previa formale rinuncia dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa, alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'infrastruttura. L'atto di rinuncia predetto dovrà descrivere, sulla scorta di consulenza tecnica asseverata, in modo esatto e completo le opere che non saranno indennizzate, ed indicare il valore attuale della preesistenza che resta indennizzabile, da aggiornarsi alla data di effettivo pagamento.

L'atto di rinuncia di cui al presente comma 3 non è dovuto nel caso in cui l'acquisizione dell'area da parte dell'Ente pubblico intervenga dopo che sono decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera regionale di approvazione del P.R.G.C..

4) Fasce di rispetto nei centri abitati:

Nelle aree edificabili interne ai centri abitati, individuate nelle tavole di P.R.G.C., in cui non sono graficamente prescritte fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari, deve essere rispettato un arretramento minimo dal ciglio delle strade pubbliche pari a mt. 6,00 e dalle strade private pari a mt. 5,00. Per le singole zone territoriali omogenee il P.R.G.C. definisce le eventuali maggiori distanze o i casi in cui è opportuno mantenere l'allineamento con la cortina preesistente.

Gli SUE devono rispettare le minime distanze previste dal presente comma quando le singole normative di zona non definiscono diverse prescrizioni.

TITOLO IV - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO

CAPO I - AZZONAMENTO

PREMESSA di carattere generale: il Comune di Sarezzano risulta compreso nell'elenco dei Comuni classificati in "zona 3", denominato "Classificazione sismica dei Comuni Piemontesi", estratto dall'Allegato A all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 3274 del 20/03/2003 e riportato nell'Allegato 1 della D.G.R. n° 61-11017 in data 17/11/2003 (pubblicata sul B.U.R. n° 48 del 27 novembre 2003) "Prime disposizioni in applicazione dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 3274 del 20/03/2003". "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica". "Pertanto il Comune dovrà rispettare tutte le procedure previste dalle normative vigenti riguardanti le problematiche sismiche, con particolare riferimento alla sopracitata D.G.R., inerenti ai Comuni classificati in "zona 3". In particolare, gli adempimenti specificati ai punti 5 e 6 della D.G.R. n° 61-11017 in data 17/11/2003, comportano quanto segue:

- L'osservanza delle seguenti procedure:
 - I progetti delle nuove costruzioni private (compresi gli interventi sulle costruzioni esistenti) devono essere depositati ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 6/06/2001 n° 380, presso lo sportello unico dell'edilizia, ove costituito, o presso i comuni competenti per territorio;
 - Per i progetti di cui al punto precedente si applica il controllo a campione da effettuarsi secondo le procedure previste dall'art. 3 della L.R. 19/85 come risultanti a seguito della legge regionale 28/2002 e con modalità definite nelle relative deliberazioni attuative. Lo sportello unico per l'edilizia o i comuni singoli, per i casi in cui lo sportello unico non sia operante, sono altresì tenuti a comunicare trimestralmente alla direzione OO.PP. l'elenco dei progetti presentati;
 - I progetti degli edifici pubblici sono sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. 6/06/2001 n° 380 e sono depositati presso la Provincia, la quale rilascia l'autorizzazione di cui sopra per gli effetti dell'art. 2 della L.R. 28/02.
- Gli strumenti urbanistici generali e loro Varianti strutturali nonché gli strumenti urbanistici esecutivi sono tenuti al rispetto dell'art. 89 del D.P.R. 6/06/2001 n° 380, secondo le modalità stabilite dalla L.R. 19/85 e relativa D.G.R. n° 2-19274 del 8/03/1988, così come aggiornate con L.R. 28/02 e relativa D.G.R. n° 37-8397 del 10/02/2003.

Art. 12 – Suddivisione del territorio comunale in comparti territoriali omogenei.

1) Suddivisione del territorio comunale:

ZONA A: - Aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario: comprende le parti di territorio delimitate come centro storico (artt. 12 e 13) delle presenti N.T.d'A.);

ZONA B: - Aree residenziali esistenti e di completamento: comprendono parti del territorio completamente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A (artt. 12, 14 e 15) delle presenti N.T.d'A.);

ZONA C: - Aree residenziali di nuovo impianto : comprende parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali (artt 12 e 16 delle presenti N.T.d'A.);

ZONA D: - Aree produttive esistenti e confermate nella loro ubicazione e di nuovo impianto comprende parti del territorio completamente edificate o di nuovo impianto (art. 17, 18, 19 e 20 delle presenti N.T.d'A.)

ZONA PER ATTIVITA' AGRICOLE: - riguarda aree del territorio comunale diverse da quelle precedentemente catalogate (art. 21 presenti N.T.d'A.).

AREE DI INTERESSE GENERALE ED AREE VINCOLATE (Artt. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 presenti N.T.d'A.)

CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

Art. 13 - Norme di carattere generale

1) - *Destinazioni d'uso ammesse.*

Le zone individuate come residenziali (A, B e C) sono destinate ad insediamenti residenziali e a funzioni compatibili con la residenza stessa.

In esse sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenza

b) funzioni compatibili:

attrezzature per il commercio al dettaglio e all'ingrosso purché non rechino molestia alla residenza, ristoranti, bar, cinematografi, teatri, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, esposizioni, impianti e servizi sociali di utilità collettiva, autorimesse private e pubbliche purché non rechino molestia alle residenze e rispettino le disposizioni di legge per le specifiche materie; artigianato di servizio con esclusione di lavorazioni inquinanti, nocive, rumorose o comunque ritenute dalla Amministrazione Comunale incompatibili con la residenza;

c) uffici pubblici e privati

2) - *Standard urbanistici*

Le tavole di P.R.G.C. localizzano le aree destinate a servizi sociali riferite all'entità degli insediamenti residenziali esistenti e a quelli in progetto attuabili tramite concessione singola, quantificate in base a parametri stabiliti dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. punto 1). Per gli interventi sottoposti a SUE le aree da destinare a servizi sociali ai sensi del citato art. 21 L.R. 56/77 devono essere reperite all'interno del perimetro dei piani esecutivi.

3) - *Parcheggi privati.*

In ottemperanza ai disposti della L. 24/03/1988 n° 122 (L. Tognoli) nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi da destinare a parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

4) - *Verde privato:*

nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni devono essere riservate quote di verde permeabile privato pari almeno al 20% della superficie fondiaria del lotto.

Nei lotti o nei comparti esistenti, soggetti ad intervento di recupero globale, tale dotazione dovrà essere ristabilita nella misura più prossima possibile al 10%: l'impossibilità di conseguirla dovrà essere giustificata in sede di concessione edilizia o di approvazione S.U.E..

5) - *Cautele e prescrizioni idrogeologiche e di carattere geologico - tecnico:*

è fatto obbligo a qualsiasi intervento comportante trasformazione edilizia e urbanistica del territorio di osservare le cautele e le prescrizioni contenute nella relazione geologica e negli elaborati cartografici di carattere geologico allegati al presente P.R.G.C. e riguardanti la zona in cui ricade l'intervento; tali prescrizioni costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti N.T.d'A..

Negli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico verranno anche rispettate le prescrizioni di cui alla L.R. 45/89. Si intendono nel contempo osservate le disposizioni contenute nel precedente articolo 10 delle presenti norme.

6) – *Viabilità:*

l'apertura di ulteriori accessi viabili sulle strade pubbliche è subordinata all'osservanza delle vigenti leggi in materia.

7) – *Recinzioni:*

- Le recinzioni su strada nel centro storico dovranno essere cieche, di altezza non inferiore a ml. 2,00 e con un massimo di ml 3.00, realizzate nei seguenti materiali: pietra o mattone lasciati a vista; muratura intonacata e tinteggiata nei colori tradizionali della zona; cimase in cotto.
- Le recinzioni su strada nelle zone B e C dovranno essere costituite da semplici basamenti in mattone o pietra di altezza non superiore a ml 0,80, lasciate a vista o in calcestruzzo, di pari altezza, intonacato e tinteggiato nei colori tradizionali della zona con esclusione del bianco.

I muretti saranno sovrastati da ringhiere in ferro di semplice disegno con altezza massima di 1.20: sono ammesse recinzioni con reti e siepi di essenze arbustive quali alloro e bosso. I cancelli saranno intonati alle tipologie di recinzione predette evitando forme vistose e fuori scala rispetto all'ambiente in cui si inseriscono.

Si richiamano i disposti dell'art. 26, punti 4 e seguenti, del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n° 285 e s.m.i.. In particolare l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) è d'obbligo nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree definite a rischio di esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire, in alcun modo, possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena.

E' fatto obbligo all'esterno delle recinzioni e ove espressamente richiesto dalle normative di zona, il reperimento di aree per parcheggi pubblici che resteranno di proprietà privata ma assoggettate ad uso pubblico: il reperimento sarà disciplinato da atto di impegno unilaterale ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i...

Art. 14 – Zona residenziale A di vecchio impianto.

1) Finalità delle norme.

la finalità delle norme riguardanti la zona A è quella di consentire il recupero e il risanamento delle unità edilizie perimetrate come Centro Storico, nel rispetto del tessuto edilizio consolidato nel tempo.

2) Perimetrazione del comparto e caratteristiche degli edifici:

il perimetro della zona A delimita le aree aventi caratteristiche ambientali e comprende l'area individuata come Centro Storico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e costituisce l'individuazione di cui all'art. 27 della L. n° 457/78.

Il perimetro di cui al presente articolo racchiude parti del territorio in cui gli edifici, anche quando privi di particolare valore architettonico, costituiscono nel complesso, un agglomerato di particolare pregio per le caratteristiche di continuità del tessuto edilizio e la costanza tipologica delle scelte distributive, strutturali, formali e costruttive.

I soli edifici ricadenti in tale zona ed assoggettati a restauro in toto o relativamente a parti o singoli elementi sono definiti di interesse storico-artistico e devono essere assoggettati alla procedura di cui all'ultimo comma dell'art. 49 L.R. 56/77 e successive modifiche che comporta l'acquisizione del parere vincolante da parte della Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali.

3) Previsioni di P.R.G.C. e destinazioni d'uso ammesse:

nel perimetro di cui al comma precedente il P.R.G.C. prevede il recupero dell'edificato secondo le destinazioni d'uso ammesse specificate nell'articolo 13 delle presenti norme.

La tavola di P.R.G.C. n° 4 in scala 1:1000, sulla base dello stato di fatto rilevato con schedatura analitica costituente l'allegato 1 della Relazione Illustrativa, individua:

- a) il tipo di intervento massimo ammesso per ciascuna unità edilizia (Ue), compresa in ciascuna unità di tessuto edilizio (Ute), attuabile con titolo abilitativo singolo;
- b) i perimetri delle unità di tessuto edilizio (Ute) che costituiscono perimetro preferenziale per la proposta di Piani di Recupero ai sensi degli artt. 27, 28 e 30 della L. 457/78: detti perimetri, tuttavia, non sono vincolanti e la delibera di C.C. di adozione del P.d.R. costituisce contestuale individuazione del perimetro della zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 457/78.

Tali P.d.R. sono obbligatoriamente sottoposti al parere vincolante della Commissione di cui all'art. 40, ultimo comma, L.R. 56/77 e s.m.i..

I P.d.R. possono proporre modificazioni totali o parziali ai singoli tipi di intervento cartograficamente definiti dalla tavola n° 4 del P.R.G.C. condotti nel rispetto di quanto previsto dall'art. 17, comma 8, punto f) della

L.R. 56/77 e s.m.i., fermo restando l'obbligo di rispettare le caratteristiche del tessuto edilizio originario.

4) *Tipi di intervento consentiti:*

con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4, comma 11, delle presenti norme che si intendono qui richiamate, i tipi di intervento cartograficamente definiti sono:

- 1) manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A come previsti dalla circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984;
- 2) restauro;
- 3) risanamento conservativo;
- 4) interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, come previsti dalla circolare n° 5/SG/URB del 27/04/1984, anche con contestuali modificazioni di destinazione d'uso, purchè comprese tra quelle ammesse all'art. 11 delle presenti N.T.d'A., volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un'insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente anche con ammissione di variazioni della superficie utile e dei volumi nei casi e nelle quantità massime di seguito riportate.

Alle Ua residenziali comprese in edifici uni o bifamiliari esistenti al 01/01/2001 è consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un incremento di superficie utile lorda (Sul) pari al 20% della Sul esistente con un massimo di mq 50,00; mq 25 per ciascuna Ua sono sempre consentiti.

- 5) demolizione e ricostruzione di fabbricati in stato di degrado non recuperabile: la SUL risultante non potrà, di norma, superare la somma delle superfici di calpestio esistenti;
- 6) demolizione senza ricostruzione di edifici superfetativi o in stato di degrado non recuperabile.

Gli interventi di cui ai punti 4) e 5) sono concedibili con riferimento alla situazione edilizia esistente alla data 01/01/2001 e per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C..

Essi sono subordinati a che:

- nel caso di unità edilizie (Ue) comprendenti più unità abitative (Ua) l'intervento sia unitariamente esteso al risanamento di tutte le singole Ua che le compongono;
- le quote degli orizzontamenti esistenti devono, di massima, essere mantenute.
E', tuttavia, consentito il recupero del volume esistente, anche attraverso la formazione di nuovi interpiani, in caso di recupero totale della Ue; sempre in tal caso può essere consentito il recupero dell'ultimo piano attraverso una limitata modifica della quota di imposta della copertura da valutare di volta in volta da parte della C.I.E., finalizzata al raggiungimento dell'altezza minima abitabile dell'ultimo piano.

- vengano contestualmente operate le eventuali demolizioni di edifici superfetativi di proprietà dei richiedenti la concessione e venga data adeguata sistemazione all'intera area di pertinenza del fabbricato oggetto di ristrutturazione.

5) *Autorimesse:*

in tutta la zona la dotazione di autorimesse con le limitazioni previste dal comma 3 dell'art. 4 delle presenti N.T.d'A. è ammessa con nuova costruzione solo quando risulti impossibile operare per recupero di immobili esistenti e comunque rispettando posizione e tecnologie costruttive tradizionali e tipiche della zona; non sono comunque ammessi, neppure in precario, box prefabbricati, in cls a vista o in metallo. Sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 30.00 di SUL per ogni Ua, fermo restando il rispetto delle indicazioni tipologiche di zona e delle norme specifiche per il recupero del Centro Storico.

Nell'osservanza dell'art. 4 comma 3 delle presenti norme è consentita la costruzione a confine senza assenso del confinante solo nei casi previsti dal Codice Civile. Diversamente dovranno essere rispettate le distanze minime dai confini e le ulteriori condizioni imposte dallo stesso Codice Civile per gli eventuali casi di costruzione in aderenza.

6) *Norme specifiche per il recupero del Centro Storico:*

a) **Ingressi pedonali**

Per ingressi pedonali si intendono quelle aperture che non consentono il transito di automezzi; la presente normativa disciplina quelli ubicati nei prospetti.

E' vietata la cancellazione degli ingressi pedonali esistenti che documentino un'epoca storica o l'impiego di particolari tecnologie costruttive.

Nel caso in cui l'ingresso pedonale documenti un'epoca storica oppure particolari tecnologie costruttive e necessiti di opere di manutenzione straordinaria per cause di avanzato degrado gli elementi da sostituire devono rispettare l'aspetto generale del manufatto. In particolare è vietato rimuovere i portali in pietra e gli elementi in ferro che frequentemente proteggono le prese di luce poste al di sopra del portone. Per quanto riguarda le ante dei portoni esse vanno possibilmente conservate eseguendo anche opere di restauro; nel caso in cui il degrado non lo consentisse è possibile giungere alla sostituzione delle ante a condizione che i nuovi manufatti siano rispettosi dei materiali, delle tecnologie e dei sistemi realizzativi documentati nel centro storico.

Se nel manufatto degradato che si intende sostituire sono presenti elementi decorativi ancora utilizzabili come ad esempio i batacchi o particolari sistemi di chiusura ancora in grado di assolvere il loro compito anche se non a titolo principale è fatto obbligo di riportare sui nuovi manufatti questi elementi.

Qualora si rendesse necessario aprire nuovi passi pedonali per aggiornare la distribuzione delle volumetrie assoggettate a ristrutturazione edilizia essi dovranno risultare realizzati con aspetto semplificato rispetto a quelli più antichi presenti in tali volumetrie in maniera da risultare leggibile la diversa epoca di esecuzione.

Per quanto riguarda la realizzazione dei portali i materiali da impiegarsi sono quelli documentati nella tradizione costruttiva locale, appartenenti ad esempi storicamente collocabili, comunque è consentito l'uso dell'arenaria, del serizzo ed altre pietre locali; non è consentito l'uso del marmo in genere.

Le superfici non devono essere lucidate o presentare parti lucidate.

b) Ingressi carrai

Per ingressi di androni carrai si intendono quelle aperture che consentono il transito anche di automezzi e che introducono all'ambiente di mediazione tra lo spazio pubblico e quello privato.

Nel tipo edilizio più comune del centro storico di Sarezzano l'androne carraio rappresenta il collegamento principale tra lo spazio privato e lo spazio pubblico e quindi costituisce un elemento caratterizzante per cui è vietata la cancellazione degli ingressi carrai esistenti; tali ingressi, qualora non presentassero particolari caratteristiche di ordine storico e artistico e qualora il P.R.G.C. lo consenta, possono subire delle modifiche dovute ad interventi di manutenzione straordinaria che si rendano indispensabili per la sostituzione di alcuni elementi strutturali e per comprovate esigenze legate alla loro usabilità. La sostituzione degli elementi strutturali deve essere condotta con il massimo rispetto dell'esistente e deve essere limitata agli elementi degradati; le sostituzioni vanno eseguite con gli stessi materiali documentati, se compatibili con le presenti norme.

Nelle modifiche da apportare agli ingressi degli androni carrai è compreso l'allargamento dell'apertura quando i tipi di intervento previsti dal P.R.G.C. lo consentono; tale allargamento potrà essere ammissibile soltanto sulla scorta di comprovate esigenze tecniche legate al mantenimento dell'uso originario dell'androne carraio.

Gli elementi decorativi presenti sui vecchi portoni (batacchi, ecc.) nel caso di sostituzione dello stesso vanno riportati, se ancora utilizzabili, sui nuovi manufatti.

Nei casi consentiti dai tipi di intervento previsti dal P.R.G.C. è assentito anche aprire nuovi ingressi carrai ma ciò è ammissibile soltanto quanto effettivamente essi svolgono la funzione tipologica originaria; in questo caso e nei casi consentiti di modifica dell'esistente i nuovi manufatti dovranno adeguarsi al contesto ambientale e rispettare le tipologie costruttive originali.

Negli affacci su spazi pubblici o di uso pubblico le ante dovranno sempre aprirsi verso l'interno dell'androne ed il portone dovrà essere arretrato rispetto al piano di prospetto di almeno 10 cm.

Non è ammesso nessun tipo di oggetto sullo spazio pubblico salvo casi particolari che verranno valutati volta per volta dalla C.I.E.

c) Ingressi box auto

Gli ingressi dei box auto sono le aperture di accesso agli spazi destinati al ricovero di autovetture.

Valutando l'andamento naturale del terreno, la gerarchia dei percorsi e le caratteristiche del tessuto edilizio del centro storico come criterio generale, per consentire l'apertura di ingressi di box auto, occorre valutare la possibilità di accedere ai box auto dai cortili in maniera che vengano salvaguardate le funzioni distributive dell'area di pertinenza. Qualora ciò non fosse possibile per ragioni che possono dipendere dalle ridotte dimensioni del cortile, tali da non consentire le manovre delle auto, per questioni legate al frazionamento delle proprietà e/o delle servitù in atto, per il limitato sviluppo in larghezza dell'androne carraio o della strada su cui si apre l'ingresso di tale androne oppure per altre

ragioni particolari da valutare caso per caso, è consentito aprire ingressi di box auto su percorsi pubblici .

I portoni dei box auto dovranno essere realizzati tenendo in considerazione l'ambiente in cui essi si inseriscono, in particolare essi dovranno presentare soluzioni compositive del fronte verso strada dell'infisso ricollegabili, pur con le dovute semplificazioni, agli esempi più appropriati dei portoni di accesso degli androni carrai.

d) Finestre e porte finestre

Per finestra e porte-finestra si intendono le aperture solitamente con infissi sui quali sono montati i vetri ed eventualmente dotate di sistema di oscuramento interno e/o esterno.

La scelta degli infissi dovrà essere condotta nel rispetto della tipologia esistente, documentata nel centro storico, consona all'ambiente. Sia le ante con i vetri sia i sistemi di oscuramento dovranno essere adeguati all'edificio sul quale si inseriscono.

Come criterio compositivo generale va valutato il tipo di infisso in funzione della decorazione di facciata .

Per quanto possibile gli infissi esistenti, se compatibili con le presenti norme, vanno preferibilmente mantenuti e restaurati e, qualora dovessero essere sostituiti, devono essere uniformati all'edificio.

In linea generale le inferriate esistenti vanno preferibilmente conservate salvo casi di comprovata necessità di rimozione.

In particolare, per quanto riguarda il piano terra e il piano rialzato e comunque nella fascia di altezza di ml 2,20 misurata dal livello del marciapiede è fatto divieto di porre alle aperture rivolte sullo spazio pubblico o di uso pubblico sistemi di oscuramento ad anta esterna; è consentito, invece, l'uso di inferriate e l'apposizione, tra l'infisso con vetri e l'inferriata, di "mezza persiana" in legno verniciato in toni adeguati alla decorazione di facciata.

e) Vettrine

Le vetrine sono spazi espositivi legati ad una attività; gli elementi componenti (parti strutturali ed elementi decorativi) sono vincolati al rispetto della facciata degli edifici e non devono interferire con essa né impedirne la leggibilità.

Il disegno delle vetrine dovrà essere adeguato alle aperture e rispettarne le linee, ingombri, allineamenti e forme. Nel caso di aperture ad arco i traversi orizzontali della vetrina dovranno rispettare la linea di imposta dell'arco. Stessi criteri sono da adottarsi in presenza di architravi in piano o comunque caratterizzati da precise linee ideali e/o strutturali.

In presenza di facciate unitarie o parti di esse che non abbiano subito alterazioni nel disegno originario non è consentito modificare le aperture per la realizzazione di vetrine o di porte vetrine: eventuali proposte dovranno riguardare tutta la facciata dell'edificio nell'ambito di un intervento più generale di ridisegno della stessa facciata.

Nel caso di nuovi vani vetrina o nel caso di ampliamento, la larghezza del vano vetrina non dovrà essere superiore al 90% dell'altezza del vano stesso. Non sono consentite altezze superiori a m. 3,00. Per le aperture ad arco la altezza va misurata sulla linea di imposta dell'arco.

Nel caso di apertura di nuovi vani vetrina sono consentiti profili ad architrave, ad arco a tutto sesto, ad arco a tre centri, ad arco ribassato.

f) Loggiati

Per loggiati si intendono le strutture aperte su uno o più lati con pilastri o colonne.

I loggiati di nuova esecuzione dovranno attingere dal repertorio locale le forme e le proporzioni che dovranno risultare semplificate rispetto a quelle degli esempi presi in riferimento.

I loggiati di nuova esecuzione vanno realizzati con affaccio sull'area di pertinenza e mai rivolti sullo spazio pubblico.

Per quanto riguarda i loggiati esistenti è fatto obbligo di conservare le linee originali e l'apparato decorativo.

g) Intonaci esterni

La ripresa degli intonaci esistenti va realizzata con malta dalla granulometria simile a quella delle parti conservate di intonaco in quanto le parti nuove di intonaco dovranno perfettamente integrarsi con quelle conservate al fine di rendere irriconoscibili i nuovi interventi; le riprese di intonaco vanno realizzate con malta prevalentemente aerea.

Per quanto riguarda i tipi di intonaco di nuova esecuzione sono vietati quelli plastici, acrilici e totalmente cementizi siano essi precolorati o no, non sono neppure ammessi gli intonaci lavorati o con finitura al grezzo. Sono ammessi invece intonaci con rasatura di intonachino pigmentato con terre, ossidi, polvere di mattone o polvere di marmo tirata con il mattone.

Sono ammessi intonaci tirati con il frattazzo.

h) Zoccolatura

Per zoccolatura si intende la fascia basamentale dell'edificio quando essa è evidenziata in prospetto, in particolari situazioni architettoniche o dipendenti dall'andamento naturale del terreno gli edifici possono essere privi di zoccolatura.

Per quanto riguarda le zoccolature esistenti in generale si prescrive il mantenimento di quelle realizzate in lastre regolari di pietra.

Prima di provvedere al totale rifacimento per ragioni dipendenti dall'avanzato degrado va valutata l'opportunità di conservare le lastre ancora in uno stato accettabile e sostituire soltanto quelle mancanti, o altamente degradate, con materiale lapideo uguale sia esso di recupero o di nuovo taglio. Soltanto qualora questa forma di integrazione non si rendesse possibile è consentito il rifacimento totale della zoccolatura da realizzarsi comunque in pietra e con le modalità enunciate per la realizzazione delle nuove zoccolature.

Per quanto riguarda le zoccolature esistenti realizzate con intonaco grezzo esse possono essere mantenute e/o rifatte.

Altri tipi di zoccolatura esistenti possono essere mantenuti solo qualora non siano realizzati con materiali e/o formato di materiali in contrasto con l'ambiente.

Per quanto riguarda le zoccolature di nuova esecuzione sono ammessi due tipi di zoccolatura:

A) zoccolatura in pietra: esse devono essere realizzate con lastre di altezza non inferiore a cm. 70 (o mediamente non inferiore a cm. 70 per i casi in cui il terreno è in pendenza) ed una larghezza coerente con quella documentata nelle zoccolature in pietra più antiche.

Sono vietate zoccolature realizzate con pietre irregolari, disposte ad "opus incertum" o con dimensioni inferiori. Le lastre dovranno risultare ancorate ai muri perimetrali con graffe in metallo poste sul bordo superiore e lasciate a vista; le lastre possono essere

anche ancorate soltanto con malta. Le lastre dovranno comunque presentare una superficie opaca, non levigata e dovranno conservare la rugosità caratteristica del “piano di sega”; sono vietate tutte le forme di lucidatura compreso quella a piombo. E’ vietato l’uso di marmi, travertino e materiali lapidei di importazioni, dovranno essere invece impiegati materiali lapidei abitualmente impiegati nella tradizione costruttiva locale come ardesia, luserna ecc.

B) zoccolatura in intonaco: per quanto riguarda le zoccolature da realizzarsi ad intonaco esse non dovranno presentare un’altezza inferiore a cm. 70 (o mediamente non inferiore a cm. 70 per i casi in cui il terreno si presenta in pendenza). Se rifinite ad intonaco grezzo o spruzzato il colore della zoccolatura sarà quello del fondo, se la zoccolatura finge la pietra a bugnato o a lastre la tinta sarà quella della pietra imitata.

Sia le zoccolature di tipo A) che di tipo B) dovranno sporgere dal filo dell’intonaco da un minimo di cm. 1 ad un massimo di cm. 5.

i) Davanzali

Per quanto possibile è preferibile conservare i davanzali esistenti valutando uno ad uno il loro effettivo stato di conservazione, eventualmente è consentito provvedere alla sola sostituzione degli elementi gravemente degradati o danneggiati e cioè quando non risultasse possibile con tecniche adeguate riparare gli stessi elementi. Nel caso di sostituzione di alcuni elementi appartenenti allo stesso prospetto va adottato un generale criterio integrativo che impone ai nuovi manufatti materiali e dimensioni identici a quelli rimossi.

l) Terrazzi

Per terrazzi si intendono quelle superfici praticabili all’aperto munite di parapetto la cui profondità, in caso di sporgenza dal piano esterno del prospetto sia superiore a cm. 50.

Per quanto riguarda i manufatti esistenti è fatto obbligo di mantenere gli esempi di interesse storico artistico anche qualora si presentassero come elementi superfetativi, mentre è consentita la rimozione di quei manufatti che non presentano particolari costruttivi di rilevante interesse. Sono in genere ammessi interventi manutentivi atti a conservare i manufatti esistenti in particolare quelli da conservare sono assoggettabili anche ad interventi che prevedono l’impiego delle tecnologie più aggiornate sia per le parti strutturali che per quelle di interesse decorativo. Le eventuali sostituzioni vanno realizzate con gli stessi materiali e con le stesse forme degli elementi la cui rimozione è resa necessaria dall’avanzato stato di degrado.

E’ ammesso il reimpiego di ringhiere di recupero, purchè esse siano realizzate in ferro o ghisa.

m) Elementi di qualificazione architettonica

Per elementi di qualificazione architettonica si intendono quei componenti della facciata che contribuiscono a caratterizzare il prospetto: in questo gruppo vengono racchiuse le cornici marcapiano e marcadavanzale, i mensoloni alla genovese che reggono la linea di gronda, le specchiature, le riquadrature delle aperture, lesene, colonne ed altri elementi

siano essi realizzati in laterizio, pietra, ferro o altre leghe metalliche, legno, archetti disposti in aggregazione.

E' vietato impoverire la facciata di qualsiasi elemento di qualificazione architettonica, è invece consentito restaurare o integrare o sostituire gli elementi architettonici degradati; le metodologie di restauro devono tendere alla ricomposizione delle forme originali affinché l'aspetto della facciata non venga ad essere alterato.

I materiali con i quali integrare eventuali cadute di materia sono gli stessi documentati dal manufatto stesso oggetto d'intervento o, nel caso di dati insufficienti per individuare i materiali atti al restauro, si deve ricorrere al raffronto con elementi tipologicamente simili.

n) Qualificazione cromatica dei prospetti

Per qualificazione cromatica dei prospetti si intendono quegli interventi atti ad agire sulla superficie degli intonaci per rimuovere e/o restaurare la condizione esistente.

Tutte le facciate e le pareti esterne comunque visibili dal suolo pubblico, o di uso pubblico, dovranno essere tinteggiate salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che ne escludano tale tipo di finitura.

Tutte le finiture ed eventuali parti decorative in pietra e/o mattoni faccia a vista dovranno essere mantenute scrupolosamente come tali.

Nelle tinteggiature dei prospetti non potranno essere usati colori non rintracciabili nella tradizione locale.

o) Manti di copertura

Per manto di copertura si intende lo strato protettivo, contro le infiltrazioni d'acqua ubicato a protezione di tetti, pensiline, ecc. degli edifici inerenti il centro storico.

I materiali consentiti per il rinnovo totale delle superfici dei manti di copertura sono i seguenti:

- a) coppi vecchi di recupero posizionati in doppio strato;
- b) coppi vecchi posizionati su guaina sottocoppo color cotto;
- c) coppi nuovi posizionati in doppio strato
- d) rame
- e) vetri antisfondamento limitatamente alla copertura di pozzi di luce;
- f) tegole in cotto con la limitazione di essere impiegate soltanto per gli edifici non assoggettati dal P.R.G.C. ad interventi di risanamento conservativo e restauro.

E' comunque consentito l'uso di guaine protettive di qualsiasi tipo posizionato al di sotto del manto di copertura purchè tali guaine non rechino disturbi visivi dall'esterno.

Non sono consentiti altri materiali da copertura come fogli in plastica, tegole canadesi, tegole di cemento di qualsiasi forma e colorazione.

Ogni qualvolta si dia luogo al rifacimento di una copertura, il lato e/o i lati affacciati verso lo spazio pubblico dovranno essere dotati di paraneve che dovrà essere realizzato in ferro zincato e/o verniciato di forma semplice e funzionale all'uso.

p) Lucernari

Per lucernario si intende l'apertura nella copertura, provvista di vetrata, per dare luce a locali in genere sprovvisti di finestre sufficienti a illuminarli.

La superficie in vetro deve avere andamento piano, il serramento deve avere finitura in esterno in rame oppure in ottone brunito, deve seguire l'inclinazione della falda del tetto e può risultare apribile con l'impiego di sistemi manuali o elettrici purchè non ingombrino la superficie della falda del tetto.

Per quanto riguarda le dimensioni deve risultare strettamente necessario ad illuminare la superficie del vano in ragione dei limiti imposti dalla legislazione vigente.

Eventuali sistemi di oscuramento devono essere ubicati all'interno del vano.

La forma deve essere sempre riconducibile ad un quadrilatero (quadrato, rettangolo).

q) Abbaini

Per abbaino si intende quella sovrastruttura applicata ai tetti a falde inclinate con finestra di chiusura, per dare luce a stanze o soffitte e per permettere l'accesso al tetto.

E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti purchè realizzati con materiali e forme idonee all'ambiente.

A tal fine occorre precisare che i materiali compatibili sono: per le pareti esterne il tavolato in legno mordenzato in tonalità marrone scuro oppure la semplice intonacatura purchè la finitura sia realizzata con tiratura a frattazzo e mantenuta in tinta naturale o la muratura eseguita in mattoni vecchi, di recupero lasciati a vista.

Per la copertura a due falde, coppi vecchi di recupero oppure come il manto di protezione del tetto su cui si inserisce.

Per quanto riguarda il serramento esterno esso dovrà essere realizzato in legno tinteggiato color bianco o marrone scuro ad una o due ante, non sono previsti sistemi di oscuramento ubicati all'esterno del serramento. Per quanto riguarda i nuovi manufatti essi dovranno riproporre forme e proporzioni riconducibili all'ambito locale.

Le dimensioni dei nuovi abbaini sono definite nel seguente modo:

- larghezza min. cm. 90, max cm 130;
- altezza alla linea di gronda min. cm. 90, max cm. 130 .

r) Cornicioni e linee di gronda

Per cornicioni o linee di gronda si intende l'elemento architettonico posto a coronamento di un edificio, sia con scopi pratici di riparo sia con intenti estetici.

La presente normativa individua tre tipi di cornicione o linea di gronda:

- a) cornicione o linea di gronda realizzata con passafuori in legno portanti tavolato
- b) cornicione o linea di gronda realizzata con passafuori in legno portanti tavolato e sottolineato con elemento plastico in laterizio intonacato o lasciato a vista
- c) cornicione o linea di gronda realizzato in laterizio intonacato o lasciato a vista

s) Cornicione o linea di gronda realizzati con passafuori in legno portanti tavolato

Per gli interventi di nuova esecuzione o di conservazione la finitura del passafuori deve essere a semplice taglio vivo ortogonale o sbizzato.

La testata del passafuori può risultare sagomata secondo un profilo rintracciabile nel repertorio locale oppure a semplice taglio vivo ortogonale o inclinato rispetto alla linea di pendenza.

Il tavolato deve essere realizzato con elementi regolari dalle dimensioni di cm. 15-18 (è vietato l'impiego di perline), la superficie in vista del tavolato deve essere liscia con o senza incastro.

Tavolato e passafuori devono essere mordenzati color marrone scuro.

t) Cornicione o linea di gronda con passafuori in legno e tavolato sottolineato con elemento plastico realizzato in laterizio intonacato o lasciato a vista.

Per gli interventi di nuova esecuzione e di conservazione si rimanda al precedente punto a) per quanto riguarda le parti in legno tavolato compreso.

Per quanto riguarda gli elementi plastici del sottogronda si precisa invece che vanno conservati quelli in laterizio decorato lasciato in vista e le eventuali integrazioni vanno eseguite riprendendo la forma originaria, ma devono essere realizzate con finitura ad intonaco tinteggiato con tonalità mimetiche rispetto alle parti autentiche.

Non è consentita la realizzazione di nuovi cornicioni con elementi nuovi in laterizio lasciati a vista mentre è consentita l'esecuzione di nuovi cornicioni con l'elemento plastico del sottogronda intonacato.

u) Cornicioni o linea di gronda realizzati in laterizio intonacato o lasciato a vista.

Per quanto riguarda i cornicioni rifiniti ad intonaco in linea generale vanno mantenute le sagome esistenti o nel caso di rifacimento o nuova esecuzione la sezione trasversale deve riproporre modelli ed esempi riconducibili al repertorio locale sia per quanto riguarda la successione delle modanature che per quanto riguarda le proporzioni in rapporto al prospetto. Per quanto riguarda i cornicioni esistenti eseguiti in laterizio a vista semplice o decorato è fatto obbligo dalla loro conservazione a prescindere dal tipo di intervento imposto dal P.R.G.C. vigente.

Eventuali integrazioni devono essere realizzate con finitura ad intonaco mimeticamente tinteggiato nella tonalità delle parti originarie.

Non sono ammessi nuovi cornicioni realizzati con nuovi elementi in laterizio lasciati a vista.

v) Comignoli

E' prevista la conservazione dei comignoli esistenti purchè eseguita in conformità con le tipologie ed i materiali tradizionali quali mattoni e/o tavelle per le pareti e coppi per coperture a capanna o lastre in pietra o tavelloni in cotto per coperture piane.

Per i comignoli di nuova esecuzione sono prescritte tipologie semplici a pianta quadrangolare; le superfici esterne devono presentare le seguenti finiture: mattoni di recupero lasciati a vista o muratura intonacata e liscia a frattazzo lasciata nella tonalità naturale della malta sempre utilizzata senza finitura in arenino; la copertura dovrà essere piana realizzata con lastra di pietra di luserna o di serizzo o con tavellone di cotto lasciato a vista oppure dovrà essere a due falde eseguita con coppi di recupero. Non sono consentite rifiniture in metallo o altro materiale.

Sono vietati comignoli realizzati in acciaio, cemento e altri materiali estranei all'ambiente.

Sono invece consentiti manufatti eseguiti totalmente in cotto sia per quanto riguarda l'elevato che per quanto riguarda la copertura, a pianta circolare e a sezione ridotta.

w) Pluviali, canali di gronda e scossaline

Per pluviali, canali di gronda e scossaline si intendono le rifiniture del manto di copertura che consentono o facilitano lo smaltimento delle acque meteoriche

Pluviali:

I materiali consentiti sono il rame naturale e la lamiera zincata verniciata in tonalità adeguate ai prospetti; è vietato l'uso di acciaio lasciato a vista e ogni tipo di materiale plastico.

L'unica forma consentita è la sezione circolare.

Sui prospetti rivolti verso lo spazio pubblico, è vietata, salvo casi eccezionali che vanno motivati, la discesa dei pluviali fino a terra.

L'innesto nella muratura deve avvenire almeno a cm. 300 rispetto alla quota del marciapiede e/o della strada. Sugli altri prospetti invece, i pluviali possono scendere fino a terra e possono essere canalizzati per l'ultimo tratto di circa ml. 1 in condutture in ghisa di adeguate dimensioni.

I distanziatori che consentono lo stacco dei pluviali dalla muratura del prospetto devono essere realizzati in rame, in lamiera zincata o in ferro con forme semplici e lineari.

Canali di gronda:

i materiali consentiti sono il rame naturale e la lamiera zincata e verniciata in tonalità adeguata ai prospetti; è vietato l'uso di acciaio lasciato a vista e ogni tipo di materiale plastico.

Unica forma consentita è la sezione semicircolare di sviluppo adeguato alla superficie della falda

Scossaline:

vanno realizzate in rame naturale o lamiera zincata verniciata in colore adeguato al prospetto.

La forma e la sezione delle scossaline deve essere tale da non bordare completamente il profilo del tetto al fine di rendere sempre leggibile il manto di copertura del tetto.

L'utilizzo delle scossaline deve comunque essere sempre limitato allo stretto necessario.

x) Recinzioni su strada

Le recinzioni su strada saranno obbligatoriamente intonacate e tinteggiate, cieche e di altezza non inferiore a mt. 2,00 e con un massimo di ml. 3.00, realizzate nei seguenti materiali: pietra o mattone lasciati a vista, muratura intonacata e tinteggiata nei colori tradizionali della zona, cimase in cotto.

7) - Disposizione particolare:

- 1 – Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo le finalità indicate nell'articolo 6 del D.Lgs 114/98.

- 2- La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadono nelle aree disciplinate dal presente articolo, sono assoggettate alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico, in particolare per quanto riguarda le vetrine e gli accessi.

Art. 15 - Zone residenziali B consolidate nel concentrico e nelle frazioni.

1) Finalità delle norme:

la finalità delle norme relative ai comparti residenziali in argomento é quella di consentire il mantenimento e/o il riutilizzo dell'edificato esistente consentendone gli adeguamenti funzionali nell'ambito del ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse nonché la saturazione di eventuali potenzialità edificatorie non esaurite.

2) Individuazione dei comparti residenziali B:

le tavole di P.R.G.C. n° 3a, 3b e 3c in scala 1:2000 individuano le aree di cui si tratta.

3) Previsioni di PRGC e destinazioni d'uso ammesse:

nei perimetri come sopra individuati il P.R.G.C. prevede il mantenimento dell'edificato esistente e il suo completamento: le destinazioni d'uso sono quelle specificate all'art. 13 dalle presenti N.T.d'A..

4) Tipi di intervento consentiti:

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4, comma 11, delle presenti norme, che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 6) sono:

1 - conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

2 - interventi di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio ed 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;

3 - 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;

4 - interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o recuperabili alle destinazioni di zona;

5 - interventi di nuova costruzione:

- in lotti "n" interstiziali liberi finalizzati al completamento dell'edificazione disciplinati al successivo art. 16;

- ampliamento “una tantum” per edifici mono-bifamiliari esistenti al 31/12/2001 anche in deroga ai parametri cui al successivo comma 6) con un incremento di volume pari al 20% del volume esistente per ogni Ua residenziale con un massimo di mc. 210; comunque mq 25 di SUL per ciascuna sono sempre consentiti fatto salvo il rispetto dei i parametri relativi alla D, Dc, Df: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento è concedibile in alternativa all’esaurimento di dette potenzialità.

6 - cambiamento di destinazioni d’uso comprese tra quelle compatibili con la residenza in assenza di interventi edilizi o contestualmente ai tipi di intervento ammessi.

7 - gli “interventi di ristrutturazione urbanistica”, ammissibili se disciplinati tramite S.U.E. preventivo (come indicato al successivo paragrafo 5), lettera e), 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.

5) - *Modi di intervento ammessi.*

Gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati con i seguenti modi di intervento:

- a) denuncia di inizio attività ai sensi del Testo Unico e con le limitazioni da questo previste per gli interventi riferiti al precedente comma 4) punti 1, 2, 4 e 6;
- b) permesso di costruire ai sensi del Testo Unico per:
 - gli interventi di nuova costruzione di cui al precedente comma 4) punto 5);
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al precedente comma 4) punto 7);
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al precedente comma 4) punto 3);
- c) in alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al precedente comma 4) punto 3);
 - gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora disciplinati da piani attuativi comunque denominati che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione dei piani stessi o di ricognizione di quelli vigenti;
 - gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche;
- d) tramite SUE preventivo quando cartograficamente individuati nelle tavole di P.R.G.;
- e) tramite SUE preventivo anche quando non cartograficamente individuati, per gli interventi costituenti ristrutturazione urbanistica, definiti su particolari ambiti mediante specifiche deliberazioni consiliari motivate in conformità ai disposti dell’art. 32, comma 2, L.R. 56/77 e s.m.i.: detti SUE dovranno contenere precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

6) *Parametri quantitativi:*

a) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di nuova costruzione di cui al punto 5) del precedente comma 4) sono i seguenti:

If 0,80 mc/mq

Rc 40%

H ml. 7,80

Dc: mt. 5,00;

D: metà del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00 o in aderenza;

Allineamento rispetto alle strade: è ammesso il mantenimento del filo di fabbricazione preesistente nel caso di ampliamento; nel caso di nuova costruzione arretramento di mt. 6,00 dalla strada.

n.p.: max 2 per gli edifici di nuova costruzione e ricostruzione.

per i lotti che presentano una superficie fondiaria inferiore o uguale a mq 800 l'indice fondiario massimo sarà pari a 0,90 mc/mq: la nuova costruzione o il completamento dell'edificazione del lotto dovranno essere condotte nel rispetto degli altri indici e parametri di zona e delle disposizioni di carattere generale e particolare dettate dal presente articolo.

autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq 30 di SUL per ciascuna Ua, fermi restando gli altri parametri di zona ed in particolare il rapporto di copertura. Dette autorimesse dovranno essere edificate con h. inferiore a mt. 2,60 e osservare una Dc pari a mt 5,00: nell'osservanza dell'art. 4 comma 3) delle presenti norme è consentita la costruzione a confine senza assenso del confinante solo nei casi previsti dal Codice Civile. Divesamente dovranno essere rispettate le distanze minime dai confini e le ulteriori condizioni imposte dallo stesso Codice Civile per gli eventuali casi di costruzione in aderenza.

b) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di demolizione con ricostruzione costituenti ristrutturazione urbanistica ammissibili tramite S.U.E. sono i seguenti:

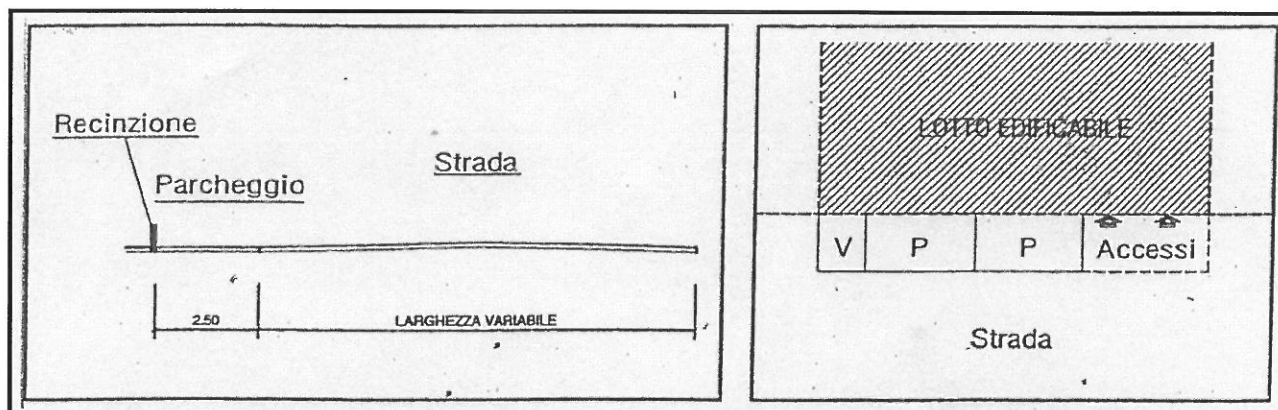
- recupero fino al totale della quantità edificata preesistente;
- Rc, allineamenti, Dc, D, H, n° p.f.t. da definire nello SUE;
- autorimesse come al punto a) del presente comma.

All'interno dello SUE dovrà essere reperita la dotazione minima di aree per standards urbanistici riferita a parcheggi e verde pubblico (mq 15 per abitante insediabile): la restante quota della dotazione da prevedere ex art.21 L.R. 56/77 e s.m.i. potrà essere monetizzata.

7) *Disposizioni particolari:*

- sono fatti salvi gli SUE approvati alla data di adozione della presente Variante;
- il recupero dei sottotetti a fini abitativi è disciplinato da quanto disposto dalla L.R. 41/98 ed è applicabile ai soli edifici esistenti alla data dello 06/08/1998;
- il recupero funzionale dei rustici è ammesso secondo le disposizioni della L.R. 29/04/2003 n° 9 e della circolare del P.G.R. n° 5/PET del 9 settembre 2003;
- per gli interventi di riuso di edifici esistenti e/o di ampliamento pari a mq 50,00 di SUL e/o di ristrutturazione totale di unità edilizie (Ue) o di un'intera corte (Ute) è fatto obbligo di assoggettare ad uso pubblico una porzione di area di larghezza pari a ml. 2,50 sul margine del lotto confinante con la sede stradale. Detta area verrà destinata a parcheggio pubblico e sistemata a verde ove non corrisponda ad accessi e/o parcheggi pubblici secondo lo schema di seguito descritto. E' obbligatorio che la recinzione del lotto edificabile sia corrispondentemente arretrata. La superficie assoggettata ad uso pubblico sarà, comunque, utile per la definizione della distanza delle costruzioni dalle strade.

Ove l'orografia del luogo non consenta l'ubicazione dei parcheggi pubblici la predetta superficie verrà monetizzata alle tariffe vigenti nel territorio comunale al fine di acquisire idonee aree da destinare a parcheggi pubblici.



Art.16 - Zone residenziali B di completamento.*1) Finalità delle norme:*

la finalità delle norme relative ai lotti "n" identificati in cartografia e ubicati nel capoluogo e nelle frazioni è quella di consentire il completamento dell'edificazione nelle aree di frangia dell'edificato esistente già urbanizzate.

2) Individuazione dei lotti residenziali:

le tavole di P.R.G.C. n° 3°, 3b e 3c in scala 1:2000 individuano i lotti di cui si tratta.

3) Previsioni di P.R.G.C. e destinazioni d'uso ammesse:

nei perimetri come sopra individuati il P.R.G.C. prevede il completamento dell'edificazione: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle specificate nell'art. 13 delle presenti N.T.d'A.

4) Tipi di intervento consentiti:

con riferimento alla definizione contenuta nell'art. 4 comma 11 delle presenti norme che si intende qui integralmente richiamata, il tipo di intervento consentito è:

1) nuova costruzione in lotti liberi finalizzati al completamento dell'edificazione cartograficamente individuati nelle tavole del P.R.G.C..

5) Modi di intervento ammessi:

l'intervento di cui al comma precedente sarà attuato con il seguente modo di intervento:

a) permesso di costruire di cui al vigente Testo Unico: l'Amministrazione Comunale potrà subordinare il permesso di costruire alla stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art. 49 L.R. 56/77 e successive modifiche quando si intenda procedere, alla dismissione di aree, alla esecuzione diretta di opere di urbanizzazione o quando si presenti comunque la necessità di instaurare con il concessionario un rapporto di natura contrattuale.

6) Parametri quantitativi:

a) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di cui al punto 1) del precedente comma 4) sono i seguenti:

If 0,70 mc/mq

Rc 40%

H ml 7,80;

Dc: mt. 5,00;

D: metà del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00;

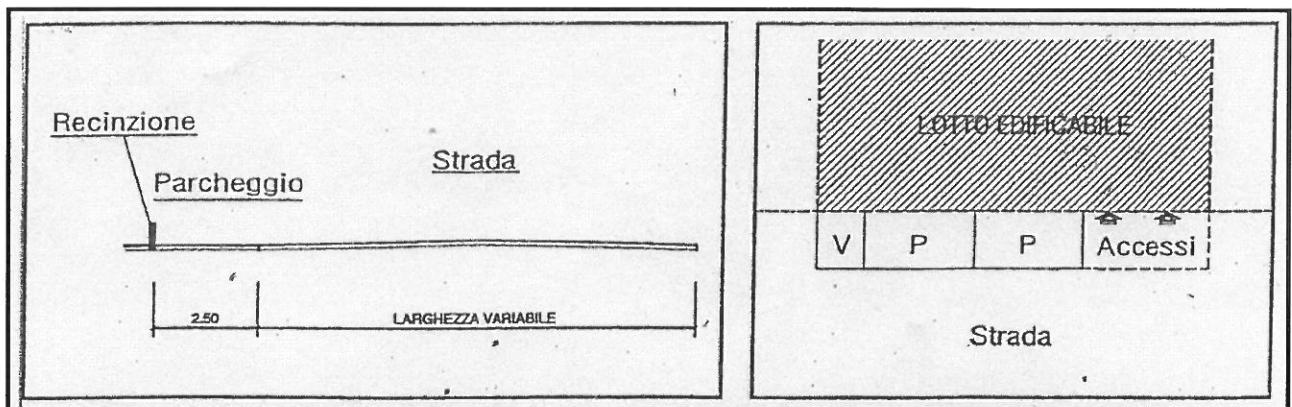
n.p.: max 2;

Ds: ml. 6.00; per nuovi edifici prospicienti strade provinciali comprese nel centro abitato è obbligatorio un arretramento minimo pari a ml. 10,00.

Autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 30 di SUL per ciascuna Ua, fermi restando gli altri parametri di zona ed in particolare il rapporto di copertura. Dette autorimesse dovranno essere edificate con h. inferiore a mt. 2,60 e osservare una Dc pari a mt 5,00: è garantita la contestuale osservanza dell'art. 4, comma 3) delle presenti Norme.

7) *Parcheggi pubblici:*

- gli interventi previsti dal presente articolo sono subordinati all'assoggettamento ad uso pubblico di una porzione di area di larghezza pari a ml. 2,50 sul margine del lotto confinante con la sede stradale. Detta area verrà destinata a parcheggio pubblico e sistemata a verde ove non corrisponda ad accessi e/o parcheggi pubblici secondo lo schema di seguito descritto. E' obbligatorio che la recinzione del lotto edificabile sia corrispondentemente arretrata. La superficie assoggettata ad uso pubblico sarà, comunque, utile per la definizione della distanza delle costruzioni dalle strade. Ove l'orografia del luogo non consenta l'ubicazione dei parcheggi pubblici la predetta superficie verrà monetizzata alle tariffe vigenti nel territorio comunale al fine di acquisire idonee aree da destinare a parcheggi pubblici.



8) *Disposizioni particolari:*

Si elencano i lotti “n” previsti nel concentrico e nelle frazioni con specifiche disposizioni particolari per alcuni di essi:

CONCENTRICO

n° lotti	Superficie fondiaria mq	Volume edificabile (mq x 0,70 mc/mq)	Abitanti teorici (90mc/mq)	
1	3094	2165	25	
2	1227	859	10	
3	1501	1050	12	
4	1951	1366	15	
5	974	682	8	
6	1194	836	9	
7	2292	1604	18	
8	1451	1016	11	
9	2148	700	8	(1)
10	1472	700	8	(1)
11	2419	1693	19	
12	2013	1409	16	
13	2166	1516	17	
14	/	/		eliminato
15	/	/		eliminato
16	/	/		eliminato
17	1738	1216	14	
TOTALE	25640	16812	190	

- 1) Il volume edificabile ammesso nei lotti n “9” e “10” è prefissato in 700 mc per ciascun lotto. L’edificazione dovrà avvenire nel rispetto della piantumazione di alto fusto esistente al fine della salvaguardia del verde.

FRAZIONI

n° lotti	Superficie fondiaria mq	Volume edificabile (mq x 0,70 mc/mq)	Abitanti teorici (90mc/mq)	
1	1403	982	11	
2	966	676	8	
3	1566	1096	12	
4	2648	1854	21	
5	710	497	6	
6	3995	2796	31	(1)
7	2815	1970	22	(1)
8	3847	2692	30	(1)
9	1982	1387	15	(1)
10	2971	2080	23	(1)
11	1794	1255	14	(1)
12	2832	1982	22	
13	1121	785	9	
14	993	695	8	(1)
15	1982	1387	16	(2)
16	1677	1174	14	(3)
TOTALE	33302	23308	262	

- 1) Il rilascio del permesso di costruire relativamente ai lotti 6, 7, 8, 9, 10, 11,14 è subordinato al ricorso all'art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i. (convenzione o atto di impegno unilaterale): tali atti devono prevedere espressamente l'obbligo di realizzare, contestualmente alla edificazione, il collegamento con la rete fognaria pubblica.
- 2) Il rilascio del permesso di costruire il lotto n "15" in Borgata S. Innocenzo è subordinato alla dimostrazione di non interferenza della nuova edificazione con la esistente fascia di rispetto del depuratore cartograficamente individuata.
- 3) L'edificabilità del lotto n "16" compresa nella fascia di rispetto del depuratore è congelata ed è subordinata allo spostamento del depuratore stesso: la rimozione della fascia di rispetto del depuratore dovrà essere oggetto di Variante Parziale al PRGC ai sensi dell'art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i..

N.B.: per i lotti 15 e 16 in Borgata S. Innocenzo si applicano i disposti di cui Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle Acque dall'Inquinamento: Criteri metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della legge 10 maggio 1976, n° 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento. -Allegato 4, punto 1.2- richiamati anche all'interno delle presenti Norme, al precedente art. 10bis paragrafo 5), lettera c).

Art. 17 - Zone residenziali C di nuovo impianto.*1) Finalità delle norme:*

la finalità delle norme di cui al presente articolo é quella di prevedere una disponibilità di aree di nuova edificazione.

2) Individuazione delle aree:

la tavola di P.R.G.C. n°3a relativa al concentrico in scala 1:2000 individua due ambiti di nuovo impianto.

3) Previsioni del PRGC e destinazioni d'uso ammesse:

per le aree in argomento il PRGC prevede la nuova edificazione nell'ambito delle destinazioni d'uso specificate nell'art. 13 delle presenti norme.

4) Tipi di intervento consentiti:

interventi di nuova costruzione.

5) Modi di intervento ammessi:

gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati tramite singoli PEC estesi all'intero perimetro cartograficamente definito.

6) Parametri quantitativi:

Si rimanda alle singole schede di P.E. allegate alle presenti norme.

Autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 30 di SUL per ciascuna Ua.

7) Standards urbanistici:

All'interno dei singoli PEC dovrà essere reperita la dotazione minima di aree per standards urbanistici riferita a parcheggi e verde pubblico (15 mq per abitante insediabile) mentre la restante quota della dotazione prevista ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. potrà essere monetizzata.

CAPO III -AREE PRODUTTIVE

Art. 18 - Norme di carattere generale

1) *Destinazioni d'uso ammesse:*

- a) attività produttive di carattere artigianale;
- b) attività espositive, di vendita, di deposito e stoccaggio complementari e integrate all'attività produttiva di carattere industriale e artigianale esercitata sul posto;
- c) attività di deposito, stoccaggio, esposizione e vendita di merci e beni non prodotti e lavorati sul posto comprese le attività commerciali incompatibili con le zone residenziali quali:
 - deposito e vendita di materiali per l'edilizia;
 - deposito e vendita di accessori ed impianti necessari alla finitura delle costruzioni;
 - esposizione e vendita di autovetture, motocicli e biciclette;
 - esposizione e vendita di parti accessorie per autovetture;
 - esposizione e vendita di mobili;
 - stoccaggio e vendita di acque minerali o altri materiali ingombranti che, a giudizio della Amministratore Comunale, siano incompatibili con l'ubicazione in comparti residenziali.
- d) funzioni compatibili alle attività sub a) b) c) quali:
 - uffici amministrativi, tecnici e di laboratorio;
 - residenza del proprietario o del custode, limitatamente ad un alloggio per ciascun impianto produttivo, non eccedente ai mq. 150 di SUL, ubicata anche in costruzioni isolate.

3) *Standard urbanistici:*

Per gli interventi sottoposti a SUE devono essere reperite le aree da destinare a servizi sociali ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., comma 1, punto 2) sino alla concorrenza delle aree destinabili a parcheggio e verde ritenute congrue dalla Amministrazione Comunale, in rapporto alla edificabilità prevista dallo SUE medesimo. La restante quota potrà essere monetizzata al fine di conseguire, secondo le previsioni di P.R.G.C., la dotazione complessiva di standards urbanistici prevista dal P.R.G.C..

4) *Parcheggi privati:*

nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Al fine del computo dei parcheggi privati si assume che ad ogni orizzontamento corrisponda un'altezza convenzionale pari a ml. 3,00.

5) *Verde privato:*

nelle nuove costruzioni deve essere previsto il mantenimento a verde permeabile di una superficie pari almeno al 10% dell'area libera di ciascun lotto edificabile o di ciascuno SUE.

6) *Cautele e prescrizioni idrogeologiche e di carattere geologico - tecnico:*

è fatto obbligo a qualsiasi intervento comportante trasformazione edilizia e urbanistica del territorio di osservare le cautele e le prescrizioni contenute nella relazione geologica e negli elaborati cartografici di carattere geologico allegati al presente P.R.G.C. e riguardanti la zona in cui ricade l'intervento; tali prescrizioni costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti N.T.d'A.. Negli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico verranno anche rispettate le prescrizioni di cui alla L.R. 45/89. Si intendono nel contempo osservate le disposizioni contenute nel precedente art. 10 delle presenti norme.

7) *Viabilità:*

l'apertura di ulteriori accessi viabili sulle strade pubbliche è subordinata all'osservanza delle vigenti leggi.

8) *Divieti di insediamento:*

sono vietati gli insediamenti di attività lavorative dannose, inquinanti e moleste che non ottemperino ai requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti: la valutazione, sentiti i dovuti pareri tecnici ed eventuali contributi di esperti, competerà al Consiglio Comunale.

Art. 19 - Impianti produttivi esistenti e confermati nella loro ubicazione.

1) Destinazioni d'uso ammesse:

sono ammesse le destinazioni d'uso specificate all'art. 18, comma 1) delle presenti norme;

2) Individuazione degli impianti produttivi esistenti e confermati nella loro ubicazione:

Le tavole di P.R.G.C. n° 2 e 3a e 3b individuano e perimetrano gli impianti produttivi esistenti.

3) Tipi di intervento consentiti:

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 comma 11 delle presenti norme che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono:

- 1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- 2) interventi di risanamento conservativo 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 esso compatibili;
- 3) interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici;
- 4) interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni di zona;
- 5) interventi di nuova costruzione ad esclusione dell'area n° 6 in località Fornace:
 - in aree a potenzialità edificatoria non esaurita, finalizzati al completamento dell'edificazione;
 - ampliamento "una tantum" per unità produttive esistenti al 31/12/2002 anche in deroga ai parametri d'edificabilità di cui al successivo comma 4) con un incremento di SUL pari al 10% della SUL esistente e con un massimo di mq 200. E' necessario rispettare sempre i parametri relativi alla D, Dc, Ds: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento è concedibile in alternativa all'esaurimento di dette potenzialità;
- 6) cambiamento di destinazione d'uso comprese tra quelle compatibili in assenza di interventi edilizi o contestualmente ai tipi di intervento ammessi.

4) *Modi di intervento ammessi:*

Gli interventi di cui al comma precedente saranno eseguiti con i seguenti modi di intervento:

- d) denuncia di inizio attività ai sensi del Testo Unico e con le limitazioni da questo previste per gli interventi riferiti al precedente comma 3) punti 1, 2, 4, 6;
- b) permesso di costruire ai sensi del Testo Unico per interventi di nuova costruzione di cui al precedente comma 3, punto 5 e di ristrutturazione edilizia di cui al precedente comma 3, punto 3;
- c) in alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività gli interventi di cui la precedente comma 3, punto 3).

5) *Indici urbanistici:*

If	0,50 mq/mq
Rc max	0,50 mq/mq
Dc	½ h fabbricato con un minimo di mt. 5
Ds distanza da strade	mt. 10,00
H	10 mt. fatte salve le strutture tecnologiche
D	metà del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00

6) *Standards urbanistici:*

per gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e per gli ampliamenti eccedenti i 150 mq. di SUL dovrà essere reperita una dotazione minima di aree per standards urbanistici pari al 10% della superficie fondiaria della porzione di lotto interessato dall'intervento.

Tale dotazione potrà essere reperita nella superficie fondiaria del lotto o, a discrezione della Amministrazione Comunale, monetizzata al fine di conseguire la dotazione minima di aree per standard urbanistici prevista dal P.R.G.C.. In caso di reperimento diretto sul lotto le aree dovranno essere destinate a parcheggio pubblico ed essere ubicate esternamente alla recinzione dell'impianto produttivo.

Ai fini del conseguimento della dotazione di standards urbanistici è ammesso l'assoggettamento ad uso pubblico totale o parziale delle aree di cui sopra disciplinato da convenzione.

7) *Parcheggi privati, verde privato, viabilità, prescrizioni e cautele idrogeologiche, divieti di insediamento:*

sono richiamati espressamente i disposti dell'art. 18 delle presenti norme commi 4, 5, 6, 7 e 8.

8) *Disposizioni particolari:*

Si elencano gli impianti produttivi esistenti e confermati nella loro ubicazione presenti nel territorio comunale e se ne disciplinano le modalità di intervento:

n° impianti	Superficie fondiaria mq	Superficie edificabile massima mq	Ampliamento una tantum	Note
1	6977	esistente	Ammesso (v. nota 1)	(1)
2	3648	1824	/	(4)
3	13229	6614	/	(2) (4)
4	5041	esistente	ammesso	
5	2194	esistente	ammesso	
6	9806	esistente	vietato	(3)
TOTALE	40895	8438		

- 1) L'attività dell'impianto produttivo n° 1 è prevalentemente a carattere commerciale. Ogni intervento di ristrutturazione e/o ampliamento della struttura edificata esistente è subordinato al reperimento dei parcheggi nella misura minima prevista dalla vigente legislazione.
- 2) Il completamento dell'area artigianale individuata con il n° 3 è subordinato al mantenimento di una fascia di rispetto pari a ml. 50,00 dal confine stradale (S.P. 124) come previsto dalla relazione geologico – tecnica della presente Variante. Tale fascia di rispetto è destinabile a verde e parcheggi al servizio delle attività esistenti o previste.
- 3) Per l'area individuata con il n.° 6, in località Fornace lungo la S.P. 124, l'intervento massimo previsto è limitato alla ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza aumento del rapporto di copertura esistente.
- 4) la SUL edificabile massima comprende anche le SUL già edificate presenti nel lotto.

N.B.: le aree libere attorno agli edifici produttivi esistenti devono essere, compatibilmente con le esigenze di spazio delle varie unità produttive, piantumate con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, sia al fine di integrare correttamente le previsioni di Piano con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti sia con funzioni di mitigazione e protezione antinquinamento.

Art. 19 bis- Area per deposito di inerti.

1) Destinazioni d'uso e individuazione dell'area:

L'area perimetrata in cartografia ed individuata con la lettera "A" localizzata nei pressi del Torrente Grue e in prossimità di San Ruffino può essere utilizzata esclusivamente come deposito di materiali inerti fino ad esaurimento del ciclo produttivo in atto e fatte salve diverse prescrizioni dell'Autorità di Bacino.

2) Divieto di edificazione:

Nella superficie perimetrata è vietata la costruzione di qualsivoglia manufatto con qualsiasi destinazione.

3) Destinazione d'uso ad esaurimento del ciclo produttivo:

Ad esaurimento del ciclo produttivo l'area sarà restituita alla originaria destinazione agricola.

Art. 20 – Area artigianale di nuovo impianto.

1) Destinazioni d'uso ammesse e individuazione dell'area:

tutte quelle di cui al 1° comma art. 18 delle presenti norme; le tavole di P.R.G.C. n° 2 in scala 1:5000 e n° 3b in scala 1:2000 individuano l'area di cui si tratta.

2) Tipo di intervento:

nuova costruzione (vedi scheda normativa).

3) Modi di intervento:

PEC di iniziativa privata esteso all'intera area perimetrata.

4) Indici urbanistici:

if	0.40 mq/mq
Rc.	0.60 mq/mq
Dc	1/2 H. fabbricato con minimo di mt. 5,00
Ds	mt. 10,00
H	8,00 mt. fatte salve le strutture tecnologiche
D	metà del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00

5) Standard urbanistici:

il P.E.C.. dovrà reperire la quota minima di aree da destinare a standard urbanistici ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., pari almeno al 20% della superficie territoriale in esso compresa; detta dotazione potrà essere reperita all'interno del perimetro dello SUE per le quote afferenti al parcheggio e al verde: il completamento della dotazione, a discrezione della Amministrazione Comunale, potrà essere monetizzata al fine di completare la dotazione di aree per standard urbanistici prevista dal P.R.G.C.. In caso di reperimento diretto le aree dovranno essere destinate a parcheggio pubblico, verde pubblico o servizi collettivi ed essere ubicate esternamente alle recinzioni degli impianti produttivi.

Al fine del conseguimento della dotazione di standard urbanistici è ammesso l'assoggettamento ad uso pubblico, totale o parziale, delle aree di cui sopra disciplinato dalla convenzione del PEC.

6) Parcheggi, verde privato, viabilità, prescrizioni e cautele idrogeologiche, divieti di insediamento:

sono richiamati espressamente i disposti dell'art. 18 delle presenti norme.

7) Disposizioni particolari:

sono richiamate tassativamente le disposizioni contenute nelle “Schede di dettaglio delle aree di nuovo utilizzo” con particolare riferimento alla presente “nuova” area denominata PEC ARTIGIANALE 1 Località Palazzina (pagg. 68 e 70 delle precitate schede di dettaglio....).

Pertanto, mentre l’edificabilità all’interno della porzione in Classe IIb è ammessa previa osservanza delle puntuali condizioni dettate a pag. 68 della pertinente Scheda di dettaglio prima citata, la fruizione urbanistica della porzione in Classe IIIb risulta “congelata”, essendo subordinata all’attuazione delle condizioni operative e prescrittive stabilite a pag. 69 e sintetizzate all’ultimo capoverso della stessa Scheda di dettaglio, pag. 70.

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato in maniera da limitare il possibile impatto negativo sul paesaggio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree – anche di alto fusto – ed arbustive locali con funzioni di mitigazione e protezione antinquinamento. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell’ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

CAPO IV – AREE AGRICOLE

Art. 21 - Area per attività agricole (E)

1) *Finalità della norma:*

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

Nelle aree agricole gli interventi a carattere edilizio sono disciplinati dalle disposizioni che seguono:

2) *Nuove edificazioni*

Nelle aree agricole, i permessi di costruire per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a :

a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 de D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all' allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.

b) soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 l.r. 56/77 e s.m.

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

Agli aventi titolo, che rientrano pertanto nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di :

a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12°, l.r. 56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza é determinata in un massimo di 2 piani fuori terra.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. Il permesso di costruire é subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della

Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10 che costruiscono in area agricola.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 30 per ogni abitazione. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale é determinata in due piani f.t. mentre la distanza da osservare dalle strade é determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione oppure in metri 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo al paragrafo 6) . E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza dalle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto. Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso rilasciato per iscritto del proprietario confinante: per le piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a metri 5.

- b) Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc. :

I fabbricati a servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili avranno dimensioni non superiori a 500 mq: dimensione superiori dovranno essere giustificate tramite un piano di sviluppo dell'azienda agricola.

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

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

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

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

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

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento ;

- b) le classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);
- c) il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del richiedente il titolo abilitativo sui registri della proprietà immobiliare.

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 3).

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

3) *Interventi su edifici esistenti*

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

- a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale ;
- b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate all'art 13 comma 1.delle presenti N.T.A., ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.).

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

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui é richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla l.r. 56/77 e s.m. il mutamento di destinazione d'uso é consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, l.r. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio la concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti individuati secondo le definizioni del Regolamento Edilizio Comunale:

- opere interne
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non

appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente dovrà essere contestualmente demolito.

- recupero volumi non residenziali esistenti fino ad un totale complessivo di mc. 1500

- recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla l.r. 6 agosto 1988, n. 21

- recupero funzionale dei rustici disciplinato dalla L.R. 29 Aprile 2003 n° 9

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

- ampliamento : per le abitazioni dei soggetti legittimati di cui al precedente paragrafo 1) tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della l.r. 56/77 e s.m., ed applicati sull'area di proprietà del soggetto richiedente lo consente; qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento é disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).

Qualora detti fabbricati abbiano destinazione residenziale o compatibile con la residenza, secondo quanto prescritto al precedente articolo .13 comma 1 l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento di un incremento massimo pari al 20% del volume preesistente con un tetto di mc. 150,00; mq 25 per ciascuna unità abitativa (Ua) sono comunque consentiti. E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 30 per ogni unità abitativa (UA), ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte degli stessi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo comma 6) del presente articolo. E' ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio dell'abitazione o dell'attività agrituristica disciplinata dalla citata l.r. 23.3.1995, n. 38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

4) *Depositi attrezzi o simili.*

Nelle aree agricole é ammessa per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 10.000 mq., tutti coltivati, previa presentazione di un atto d'impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile descritto al precedente punto 1), la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o ricovero animali aventi superficie non superiore a mq. 27, altezza all'imposta non superiore a m. 2,30. Detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante o smalto.

5) *Recinzioni*

Si rimanda alle disposizioni del Regolamento Edilizio approvato dal Comune di Sarezzano. In particolare si richiamano i disposti dell'articolo 26, punti 4 e seguenti del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con D.Lgs n° 285 del 30/04/92 e s.m.i.. E' fatto obbligo l'uso di manufatti a giorno (reti

metalliche o simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree successivamente definite a rischio di esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso della acque in caso di piena.

6)Caratteri degli edifici da tutelare nei progetti di recupero, di ampliamento o di nuova progettazione:

- disposizione sul terreno a mezza costa;
- composizione dei volumi semplici, con manica di larghezza limitata e con disegno dei prospetti che richiami le architetture rurali della zona;
- copertura a due o quattro falde, preferibilmente con struttura il legno, manto di copertura preferibilmente in coppo tradizionale, con inclinazioni non superiori ai 25 gradi;
- serramenti esterni preferibilmente in legno, sistema di oscuramento a persiana o ad anta piena, intonaco a frattazzo;
- tinteggiature con colori tipici della zona, escludendo il bianco;
- conservazione della tipologia “a villa” ove esistente.

Art. 21 bis - Antica cava dismessa.

Nella tavola n° 2 del P.R.G.C. vigente è individuata una cava dismessa ubicata al limite del territorio comunale in fregio alla Strada Provinciale n° 128 Madonna di Fonti.

Nell'area è vietata ogni nuova edificazione e sono consentiti unicamente interventi di ripristino ambientale.

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I - AREE DI INTERESSE GENERALE E AREE VINCOLATE

Art. 22 - Aree per servizi tecnologici:

1) Finalità della norma:

la finalità della norma riguarda la realizzazione di aree ad attrezzature ed impianti di carattere tecnologico quali impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, impianti del metanodotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, ecc.

2) Destinazioni d'uso ammesse:

- attrezzature ed impianti a carattere tecnologico;
- uffici inerenti le funzioni svolte.

3) Tipi di intervento ammessi:

- nuova costruzione;
- per le attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento degli impianti ed attrezzature.

4) Modi di intervento ammessi:

permesso di costruire.

5) Disposizioni particolari:

in dette aree sono ammessi ampliamenti delle strutture tecniche esistenti prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G.C. con l'esclusione delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade previsti nella zona in cui ricade il servizio tecnologico.

Art. 23 - Aree vincolate a verde privato*1) Finalità della norma:*

la finalità della norma riguarda il mantenimento delle aree individuate allo stato naturale o a giardini quando esistenti.

2) Destinazioni d'uso ammesse e tipi di intervento consentiti:

- conservazione dello stato di fatto con divieto di nuove costruzioni;
- agli eventuali edifici compresi nelle aree vincolate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione senza aumento di volume.

Art. 24 – Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio

1) *Finalità della norme:*

la finalità della norma riguarda la tutela e la valorizzazione delle aree definite dal P.R.G.C. – 1987 “a vincolo paesaggistico” e che il presente P.R.G.C. riconosce come elementi caratterizzanti (ENC) ai fini della identità e riconoscibilità del paesaggio.

2) *Individuazione degli ambiti:*

il PTP di Alessandria individua un ambito ENC in località Montegualdone.

La presente Variante recepisce l’indicazione del PTP, perimetra l’ambito e lo riconosce con la sigla ENC 1.

Stante la presenza sul territorio di preesistenti aree di tutela individuate dal PRGC – 1987 la presente Variante estende la qualificazione di ambito ENC agli altri ambiti del territorio già tutelati individuandoli con le sigle ENC2, ENC3, ENC4.

La tavola di PRGC n° 2 in scala 1:5.000 individua gli ambiti di cui si tratta evidenziando all’interno dei medesimi le aree boscate.

Per la disciplina delle aree boscate si richiamano i contenuti dell’art. 10bis delle presenti Norme.

3) *Destinazioni d’uso ammesse negli ambiti ENC:*

negli ambiti ENC1, ENC3 e ENC4 è consentita prioritariamente la conservazione dello stato di natura, valorizzando le aree boscate e la relativa copertura vegetazionale che si ritiene caratterizzante ai fini della riconoscibilità del paesaggio.

Negli ambiti non sono consentite trasformazioni del territorio diverse dalle attività agro-silvo-colturali normalmente esercitate, né interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l’equilibrio idrogeologico. Sono ammessi percorsi di fruizione del bosco ed aree attrezzate per la sosta.

Per tutti gli ambiti ENC e per gli edifici esistenti con destinazione residenziale o compatibile con la residenza secondo quanto prescritto al precedente art. 13, comma 1, è consentito l’ampliamento fino al raggiungimento di un incremento massimo pari al 20% del volume preesistente con un tetto di mc. 150,00; mq 25 per ciascuna unità abitativa (Ua) sono comunque consentiti. E’ ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell’abitazione nella misura massima di mq 30 per ogni unità abitativa (UA), ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte degli stessi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni, siano essi di recupero, di ampliamento o di nuova costruzione, dovranno rispettare le caratteristiche edilizie di seguito definite:

- **composizione dei volumi semplici, con manica di larghezza limitata e con disegno dei prospetti che richiami le architetture rurali della zona;**

- **copertura a due o quattro falde, preferibilmente con struttura il legno, manto di copertura in cotto tradizionale, preferibilmente di recupero, con inclinazioni non superiori ai 25 gradi;**
- **serramenti esterni preferibilmente in legno, sistema di oscuramento a persiana o ad anta piena, intonaco a frattazzo;**
- **tinteggiature con colori tipici della zona, escludendo il bianco.**

Nell'ambito ENC2, nel quale si riscontra una minor copertura vegetazionale e un più rilevante utilizzo a scopi agricoli, si ritengono compatibili le attività e le destinazioni consentite all'art. 21 commi 1, 2 e 3: gli eventuali interventi di nuova costruzione residenziale richiesti dagli aventi titolo ad edificare in zona agricola non potranno superare il volume residenziale, complessivo per ogni azienda agricola, di 1300 mc comprendendo in questi anche gli edifici esistenti. Dovranno essere osservate le disposizioni specificate al 6° comma dell'art. 21 relativamente alle tipologie e ai caratteri degli edifici. Le eventuali nuove costruzioni residenziali o di servizio alle attività agricole dovranno essere posizionate nel raggio di mt. 100,00 rispetto ad altri edifici preesistenti a servizio dell'azienda agricola.

Art. 25 – Percorsi panoramici*1) Finalità della norme:*

la finalità della norma riguarda la salvaguardia di punti di veduta panoramici.

2) Individuazione dei punti di veduta:

il PTP individua la SP Tortona-Avolasca quale percorso panoramico da tutelare. Il PRGC individua altri percorsi quali punti di veduta da salvaguardare. I precitati percorsi sono evidenziati nella tavola n° 2 del PRGC in scala 1:5.000.

3) Prescrizioni del P.R.G.C.:

nelle aree segnalate le eventuali edificazioni concesse a soggetti legittimati alla edificazione in zona agricola dovranno essere disposte sul terreno a mezzo costa, non superare i m. 6,00 di altezza (H) e il n° di 2 piani fuori terra, dimostrare il corretto inserimento ambientale attraverso idonei elaborati planovolumetrici e rispettare tipologie e caratteristiche degli edifici rurali tipici della zona.

Art. 26 – Margine della configurazione urbana*1) Prescrizione:*

Il PTP individua i margini della configurazione urbana a tutela della funzionalità della s.p. 125 Tortona – Avolasca e della s.p. 120 della Val Grue.

Detti margini, cartograficamente individuati nelle tavole n° 2, 3a e 3b, del PRGC sono confermati dalle presenti norme e non possono essere disattesi: pertanto l'edificazione contigua alle frazioni ma esterna al margine urbano non è consentita neppure agli aventi titolo ai sensi dell'art. 25, comma 3, punti a), b), e c) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 27 - Vincoli ai sensi del D.Lgs 29 ottobre 1999, n° 490 art. 1, comma 1 e art. 2, comma 1.

1) Prescrizione:

La tavola di PRGC n° 3b in scala 1:2.000 individua la Chiesa di San Ruffino ai sensi dell'art. 2, comma 1, D.Lgs 490/99.

Tutti gli interventi ammessi negli edifici vincolati ai sensi delle Leggi in epigrafe, relativamente alle cose di interesse artistico e storico, anche se non individuati nelle tavole del presente P.R.G.C., sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

Art. 28 - Opere in aree contigue a strade provinciali.

1) Prescrizioni:

le opere in epigrafe sono subordinate al preventivo nulla osta dell'Amministrazione Provinciale per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Tali accessi non possono essere autorizzati dal Comune per i tratti in cui le strade provinciali attraversano il territorio del Comune nelle zone esterne alle perimetrazioni degli abitati.

Detti accessi devono osservare i disposti dell'art. 28 L.R. 56/77 e s.m.i..

Art. 29 – Ambiti agricoli speciali

1) Finalità della norme:

la finalità della norma riguarda la valorizzazione di alcune aree contigue al Torrente Grue che il presente PRGC riconosce meritevoli di tutela e di riqualificazione e di aree comprese in nuclei edificati non idonee all'edificazione (frazione San Ruffino e frazione Baracca).

2) Individuazione degli ambiti:

la tavola di P.R.G.C. n° 2 in scala 1:5.000 e la tavola 3b in scala 1:2.000 perimetra gli ambiti speciali di cui si tratta.

3) Previsioni del P.R.G.C. e destinazioni d'uso ammesse:

per le aree in argomento il P.R.G.C. prevede prioritariamente la conservazione dello stato di natura e vieta l'edificazione.

Per gli edifici esistenti in detti ambiti, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo, è consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un incremento di Superficie utile lorda (Sul) pari a 25 mq per ciascuna Ua e nel rispetto delle modalità previste per la zona agricola.

E' ammessa la nuova costruzione unicamente di autorimesse pertinenziali, con le caratteristiche descritte all'art. 4., comma 3 purchè il permesso di costruire. sia corredato da relazione geologico-tecnica redatta in conformità al D.M. 11/03/88.

CAPO II - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 30 - Pertinenze

1) *Finalità ed indici:*

Le pertinenze sono consentite nelle zone residenziali del territorio comunale, con esclusione della zona A, nel rispetto delle norme che disciplinano le singole zone e dei seguenti disposti:

- opere che escludono realizzazioni di SUL quali campi da tennis, percorsi pedonali, muri di sostegno, recinzioni, tettoie aperte da almeno tre lati nel limite di mq. 30, piscine, ecc.: ad esse si applicano i disposti del Codice Civile;
- opere che configurano realizzazioni di SUL quali depositi attrezzi, legnaie, ripostigli, ecc. e con esclusione delle autorimesse.

I parametri di riferimento risultano i seguenti:

- SUL non eccedente il 10% del fabbricato principale con un minimo comunque consentito di 25 mq.;
- Hv pari o inferiore a mt. 2,60;
- dc, df come previsti dall'art. 4 delle presenti norme;
- ds come previste nelle zone in cui sono incluse le pertinenze.

Art. 31 - Norme finali e transitorie.*1) Deroghe:*

Alle presenti N.T. d'A. sono ammesse deroghe solo per impianti pubblici e di uso pubblico rispetto alla distanza dai confini, dai cigli stradali e dalle fasce di rispetto stradali, nell'osservanza di quanto previsto all'art. 16 della L. 765/67 e s.m.i. e dalla circolare Min. LL.PP. n. 3210/67 del 28/10/1967.

2) Norme in contrasto:

le norme disposte dallo strumento urbanistico generale vigente e dal Regolamento Edilizio in contrasto con il presente P.R.G.C. sono sostituite dalle previsioni del presente strumento urbanistico generale, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

3) SUE approvati:

i disposti del presente P.R.G.C. non si applicano agli strumenti urbanistici esecutivi già approvati alla data di adozione del P.R.G.C. medesimo.

4) Misure di salvaguardia:

al presente P.R.G.C. si applicano le misure di salvaguardia previste ex art. 58 L.R. 56/77 e s.m.i..

SCHEDE NORMATIVE

SCHEDA DI PEC N° 1 (concentrico – destinazione residenziale)

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

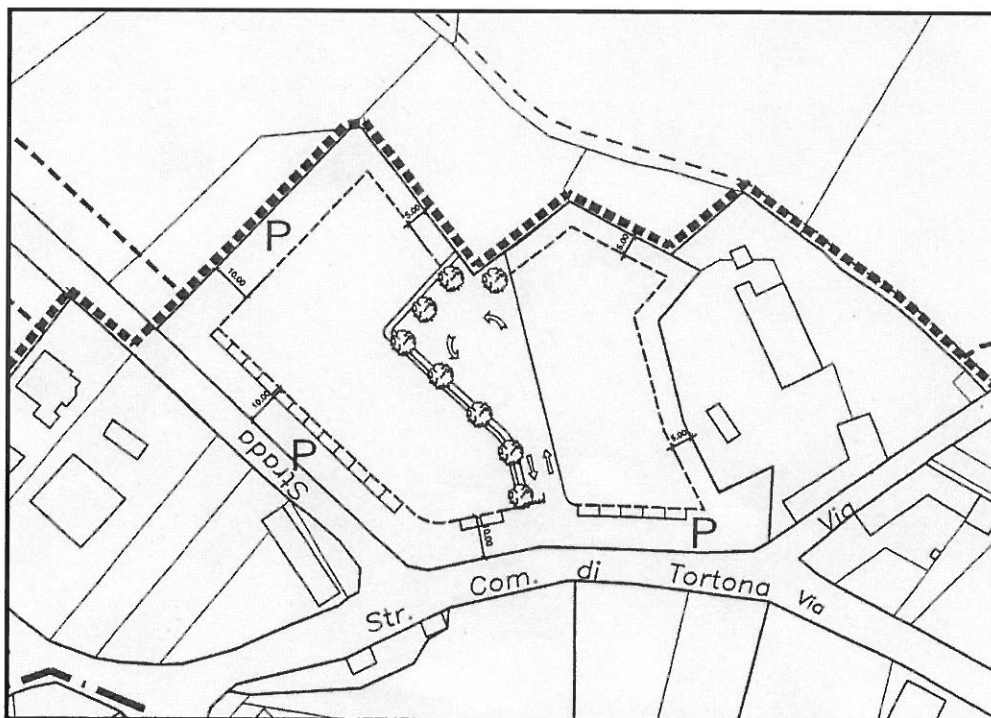
Superficie territoriale St	mq.	8425
Indice di utilizzazione territoriale Ut	mc/mq	0,5
Rapporto di copertura Rc		40%
Altezza della costruzione H	ml.	7,00
Distanza da confini Dc	ml.	5,00
Distanza da strade Ds	ml.	6,00
Distanza da strade provinciali Ds	ml.	10,00
Distanza tra fabbricati D	ml.	10,00

Riferimenti normativi: artt. 13 e 16 presenti N.T.d'A..

Disposizioni particolari:

- è obbligatoria l'osservanza delle disposizioni della specifica scheda tecnica contenuta nella Relazione Geologico-tecnica al P.R.G.C..

Schema indicativo del P.E.C. (non vincolante)



SCHEDA DI PEC N° 2 (concentrico – destinazione residenziale)

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

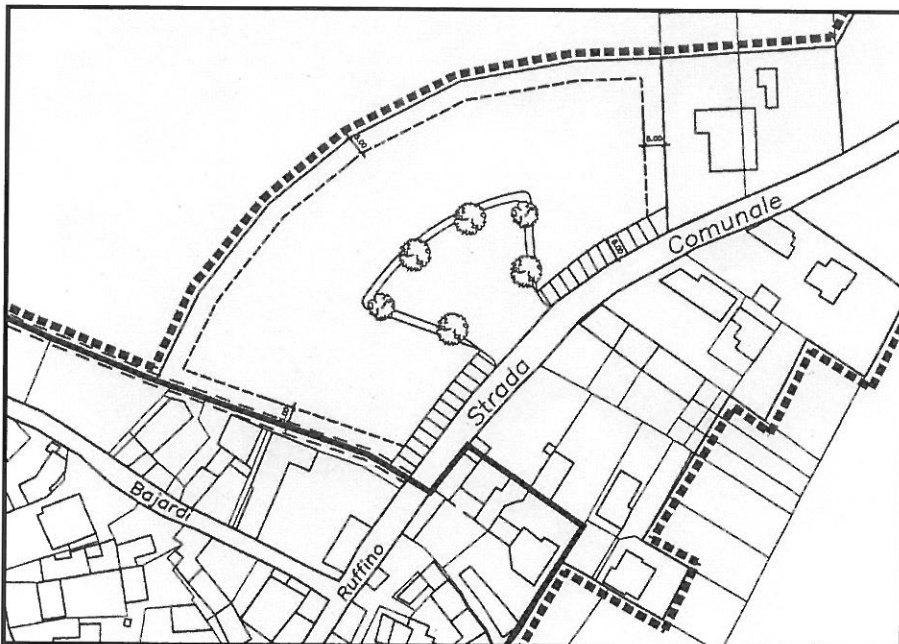
Superficie territoriale St	mq.	8112
Indice di utilizzazione territoriale Ut	mc/mq	0,5
Rapporto di copertura Rc		40%
Altezza della costruzione H	ml.	7,00
Distanza da confini Dc	ml.	5,00
Distanza da strade Ds	ml.	6,00
Distanza da strade provinciali Ds	ml.	10,00
Distanza tra fabbricati D	ml.	10,00

Riferimenti normativi: artt. 13 e 16 presenti N.T.d'A..

Disposizioni particolari:

- è obbligatoria l'osservanza delle disposizioni della specifica scheda tecnica contenuta nella Relazione Geologico-tecnica al P.R.G.C..

Schema indicativo del P.E.C. (non vincolante)



SCHEDA DI PEC N° 1 (frazione Palazzina - destinazione artigianale)

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq.	9259
Indice di utilizzazione territoriale Ut	mc/mq	0,40
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,60
Altezza della costruzione H (fatte salve le strutture tecnologiche)	ml.	8,00
Distanza da confini Dc	½ H fabbricato con min.	ml. 5,00
Distanza da strade Ds	ml.	10,00
Distanza tra fabbricati D	½ del fabbricato più alto con un minimo di ml.	10,00

Riferimenti normativi: artt. 18 e 20 presenti N.T.d'A..

Edificabilità immediata per le aree ricadenti nella categoria di rischio IIB

Edificabilità subordinata ad opere di riassetto territoriale per le aree ricadenti nella categoria di rischio IIIB.

Disposizioni particolari:

Si richiama la Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico (Tav. n° 6 della presente Variante al PRGC). L'area compresa nel PEC artigianale, di cui alla presente scheda, risulta in parte compresa nella Classe IIB e in parte compresa nella Classe IIIB. Si rimanda, pertanto, all'art. 10 delle presenti N.T.d'A. per l'inquadramento delle relative possibilità di intervento relazionate alle specifiche classi di rischio. In particolare si richiama la disposizione relativa alla Classe IIIB che definisce le aree in essa comprese "Zone di fondovalle soggette a possibili fenomeni di esondazione del Torrente Grue. Area Eea, Eba e Ema" e definisce gli interventi di riassetto necessari per l'utilizzazione urbanistica delle aree. Si richiama anche la scheda geologico – tecnica relativa all'area di insediamento previsto (PEC artigianale 1 – località Palazzina) che precisa le disposizioni idro-geologiche relative all'area.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITA’

Art. 1 – Efficacia e durata del Piano Regolatore Generale Comunale

Art. 2 - Elaborati della Variante Strutturale al P.R.G.C.

Art. 3 - Natura delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI CHE REGOLANO L’EDIFICAZIONE

Art. 4 – Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 5 – Opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, viabilità e accessibilità

Art. 6 – Aree destinate a servizi pubblici

TITOLO II - ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 7 – Strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale

CAPO II – MODALITA’ D’INTERVENTO EDILIZIO

Art. 8 – Titoli abilitativi dell’attività edilizia

Art. 8bis – Zone di insediamento delle attività commerciali al dettaglio

Art. 8ter – Interventi per la valorizzazione e il potenziamento degli insediamenti commerciali

Art. 9 – Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi all’esercizio dell’attività edilizia

TITOLO III - PREVISIONI DI P.R.G.C.

CAPO I - PRESCRIZIONI NORMATIVE GENERALI DEL P.R.G.C.

- Art. 10 – Sintesi della pericolosità geomorfologica, dell'attitudine all'utilizzo urbanistico e suddivisione in classi di idoneità
- Art.10bis – Norme relative alle fasce di rispetto e ai vincoli insistenti nel territorio comunale.
- Art. 11 – Aree destinate alla mobilità

TITOLO IV - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO

CAPO I - AZZONAMENTO

- Art. 12- Suddivisione del territorio comunale in comparti territoriali omogenei

CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

- Art. 13 - Norme di carattere generale
- Art. 14 - Zona residenziale A di vecchio impianto
- Art. 15 – Zone residenziali B consolidate nel concentrico e nelle frazioni
- Art. 16 – Zone residenziali B di completamento
- Art. 17 – Zone residenziali C di nuovo impianto

CAPO III – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- Art. 18 – Norme di carattere generale
- Art. 19 – Impianti produttivi esistenti e confermati nella loro ubicazione
- Art. 19 bis – Area per deposito di inerti
- Art. 20 – Area artigianale di nuovo impianto

CAPO IV – AREE AGRICOLE

- Art. 21 – Area per attività agricole (E)
- Art. 21bis – Antica cava dismessa

CAPO V - AREE DI INTERESSE GENERALE E AREE VINCOLATE

- Art. 22 - Aree per servizi tecnologici
- Art. 23 - Aree vincolate a verde privato
- Art. 24 – Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio
- Art. 25 – Percorsi panoramici

Art. 26 – Margini della configurazione urbana

Art. 27 - Vincoli ai sensi del D.Lgs 29 ottobre 1999, n° 490 art. 1, comma 1 e art. 2 comma 1

Art. 28 - Opere in aree contigue a strade provinciali

Art. 29 – Ambiti agricoli speciali

CAPO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 30 – Pertinenze

Art. 31 - Norme finali e transitorie

SCHEDA NORMATIVE