

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA

Per facilitare la consultazione del presente testo viene fornito l'intero articolato normativo, compresi gli articoli che non hanno subito variazioni.

Il testo delle Norme di Attuazione della Variante n. 3, adeguata e vigente approvata con deliberazione G.R. n. 17-27979 del 02.08.1999, viene variato con la sostituzione dei seguenti articoli: art. 2 – art. 3 – art. 4 – art. 5 – art. 6 – art. 8 – art. 10 – art. 11 – art. 12 – art. 13 – art. 14 – art. 15 – art. 16 – art. 17 – art. 18 – art. 19 – art. 20 – art. 21 – art. 22 – art. 25 – art. 30 – art. 31 – art. 32 – art. 35 – art. 36 – art. 42 – art. 44 – art. 45 – art. 46 – art. 47 (ora art. 56) – art. 48 (ora art. 55) – art. 49 (ora art. 61) – art. 50 (ora art. 60) – art. 51 (ora art. 51) – art. 52 (ora art. 57) – art. 52 bis (ora art. 52) – art. 53 (ora art. 54) – art. 54 (ora art. 47) – art. 55 (ora art. 48) – art. 56 (ora art. 50) e viene integrato con i seguenti nuovi articoli: art. 20 bis – art. 49 – art. 53 – art. 58 ed art. 59.

Nel nuovo testo le varianti, che comprendono anche le modifiche introdotte dalla L.R. 8.7.1999 n. 19 “Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 56/77” e relativo “Regolamento edilizio tipo“ approvato con D.G.R. 29.7.1999 n. 548-9691, dalla L.R. n. 41/97 e dalla L.R. n. 28/99 “Disciplina ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto Lgl. 31.3.1998, n. 114”, sono stampate in *carattere corsivo grassetto*.

Agli articoli modificati vengono allegate tutte le tabelle di zona numerate dal n. 1 al n. 18.

Gli elaborati che compongono il P.R.G.C. vigente sono i seguenti:

- Elaborati approvati con D.G.R. n. 72-4500 del 10.04.1986 (P.R.G.C. originario):

- Elab. A1 - Relazione illustrativa*
- Elab. A3 - Relazione a commento della carta geolitologica e della carta dei dissesti idrogeologici e delle esondazioni*
- Elab. A4 - Relazione sulle osservazioni al Progetto Preliminare*
- Tav. 1 - Inquadramento territoriale, in scala 1:25.000*
- Tav. 29 - Localizzazione delle osservazioni al Progetto Preliminare, in scala 1:10.000*
- Tav. 42 - Piano particolareggiato – Comune di Sinio, in scala 1:1.000*
- Elab. A5 - Relazione illustrativa integrativa*
- Tav. 4 - Vincolo idrogeologico, in scala 1:10.000*
- Tav. 5 - Clivometrie, in scala 1:10.000*
- Tav. 6 - Uso del suolo, in scala 1:10.000*
- Tav. 7 - Infrastrutture, in scala 1:10.000*
- Tav. 8 - Viabilità, in scala 1:10.000*
- Tav. 10 - Localizzazione delle osservazioni al progetto preliminare, in scala 1:10.000*
- Tav. 11 - Destinazioni d'uso – piano terreno, in scala 1:2.000*
- Tav. 12 - Destinazioni d'uso – piano primo, in scala 1:2.000*
- Tav. 13 - Destinazione d'uso e stato conservativo Centro Storico, in scala 1:1.000*
- Tav. 14 - Servizi, in scala 1:2.000*

- Elaborati approvati con D.G.R. n. 79-20324 del 23.11.1992 (Variante n. 1):

N.B.: Gli elaborati costituenti la Variante n. 1 sono stati sostituiti dalla Variante n. 3 vigente.

- Elaborati approvati con D.G.R. n. 29-27980 del 21.09.1993 (Variante per l'impianto sportivo comunale):

- Alleg. n. 1 - Destinazione attuale*
- Alleg. n. 2 - Destinazione prevista in variante*
- Alleg. n. 3 - Piano particellare di esproprio*
- Alleg. n. 4 - Corografia IGMI in scala 1:25.000 ed estratto di P.R.G.I. in scala 1:2.000*

*Alleg. n. 5 - Planimetria in scala 1:500 – determinazione dell'area
Relazione geologica e geotecnica*

- Elaborati approvati con D.G.R. n. 17-27979 del 02.08.1999 (Variante n. 3):

- Elab. - Relazione illustrativa*
- Elab. - Relazione sulle osservazioni e proposte alla variante preliminare*
- Tav. 7a/V - Infrastrutture sul territorio comunale, in scala 1:5.000*
- Tav. 7b/V - Infrastrutture sul Capoluogo, in scala 1:2.000*
- Tav. 9/V - Planimetria di progetto I – Vincoli, in scala 1:5.000*
- Tav.15/Vbis- Planimetria delle osservazioni – Assetto del territorio, in scala 1:5.000*
- Tav.16/Vbis- Planimetria delle osservazioni – Assetto del Capoluogo, in scala 1:2.000*
- Tavola - Planimetria di progetto – Assetto del territorio comunale vigente con evidenziazione delle aree oggetto di variante n. 3, in scala 1:5.000*
- Elab. - Relazione geologico-tecnica sulle nuove aree di trasformazione urbanistico edilizia, con allegato: Istogrammi penetrometrici e Atlante fotografico*
- Tav. 1 - Carta delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico lungo i corsi d'acqua pubblici, in scala 1:10.000*
- Tav. 2 - Carta dei rilievi geomorfologici riferiti alle singole aree di espansione, in scala 1:2.000*
- Elab. - Relazione di adeguamento*
- Elab. - Norme Tecniche di Attuazione – Adeguate*
- Elab. - Relazione geologico-tecnica sulle aree facenti parte della 3 variante al P.R.G.C.*
- Tav. 9/V-A - Planimetria di progetto I – Vincoli, in scala 1:5.000*
- Tav.15/V-A - Planimetria di progetto II – Assetto del territorio, in scala 1:5.000*
- Tav.16/V-A - Planimetria di progetto III – Assetto del Capoluogo, in scala 1:2.000*
- Tav 17/V-A - Planimetria di progetto – Assetto del nucleo antico, in scala 1:1.000*

Gli elaborati che compongono la Variante Generale n. 4 in fase di approvazione sono:

- Elaborati di “progetto definitivo” adottati con D.C.C. n. 24 del 23.09.2004:

Relazione Illustrativa

Relazione sulle osservazioni e proposte al progetto preliminare di Variante

Fascicolo dello Studio della Compatibilità Ambientale della Variante ai sensi Art. 20 L.R. 40/98

Relazione Geologico Illustrativa Maggio 2002 con allegate:

. *Tav. 1.1 - Carta geologico-strutturale – scala 1:10.000 Gennaio 2000*

. *Tav. 1.2 - Carta delle acclività – scala 1:10.000*

. *Tav. 1.3 - Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore (relativa all’evento alluvionale del novembre 1994) – scala 1:10.000 Maggio 2002*

. *Tav. 1.4 - Carta dei dissesti – scala 1:10.000 (Derivata dalla precedente) Maggio 2002*

. *Tav. 1.5 - Carta dei bacini imbriferi – scala 1:10.000 Gennaio 2000*

. *Tav. 2 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000 Maggio 2002*

Schedatura movimenti franosi – Dicembre 2002

Relazione Geologico Tecnica sulle aree interessate dai nuovi insediamenti a cura del geologo dott. Luca Taverna

Carta delle acque scala 1:20.000 a cura del geologo dott. Luca Taverna

Parere condiviso espresso dal Gruppo Interdisciplinare in data 24.09.2002

Dichiarazione attestante il pieno recepimento delle valutazioni espresse in materia di prevenzione dei rischi geologici dalle competenti Direzioni Regionali

- “Atti integrativi” al progetto definitivo adottati con D.C.C. n. 33 del 29.09.2004:

Relazione di verifica di congruità della Variante Generale n. 4 con la Proposta di Zonizzazione Acustica

Tav. 1/V₄ “Planimetria sintetica di Piano – Inquadramento territoriale” (scala 1:20.000)

“Relazione geologico-tecnica” inerente al progetto di realizzazione del prolungamento della circonvallazione, redatta dal geologo Luca Taverna

Tav. 17/V-A “Planimetria di Progetto V – Assetto del nucleo antico” scala 1:1.000 già approvata con D.G.R. n. 17-27979 del 02.08.1999

“Relazione Integrativa” attestante le motivazioni circa la riproposizione dei vincoli su aree destinate a spazi pubblici.

- Atti di adeguamento:

Relazione di adeguamento

Integrazione alla Relazione geologico – tecnica a cura del geologo dott. Luca Taverna

Norme tecniche di attuazione adeguate (sostituisce l'elaborato "Norme Tecniche di Attuazione")

TAV.9/V₄-A Planimetria di Progetto I - Vincoli, scala 1:5.000 (sostituisce la tav. 9/V₄)

TAV. 15/V₄-A Planimetria di Progetto II - Assetto del territorio, scala 1:5.000 (sostituisce la tav. 15/V₄)

TAV. 16/V₄-A Planimetria di Progetto III - Assetto del Capoluogo, scala 1:2.000 (sostituisce la tav. 16/V₄)

CAPITOLO I

NORME GENERALI

- ART. 1 - Oggetto delle norme di attuazione

Le seguenti norme indicano le prescrizioni generali per l'attuazione del Piano Regolatore Generale. Norme specifiche riferite a particolari situazioni sono contenute nel R.E. e nelle Tabelle di zona.

- ART. 2 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale viene attuato attraverso:

- strumenti urbanistici esecutivi la cui preliminare approvazione subordina il rilascio *del permesso di costruire di cui all'Art. 10 D. Lgs. n. 301/2002 o*

consente la denuncia di inizio di attività di cui alla lett. b) comma 3 Art. 22 del D. Lgs. suddetto;

- intervento edilizio diretto tramite *permesso di costruire, denuncia di inizio di attività ed attività edilizia libera di cui all'Art.6 D. Lgs. 301/2002.*

Per i titoli abilitativi suddetti valgono in ogni caso le indicazioni della normativa vigente al momento della richiesta di esecuzione degli interventi.

L'attuazione del P.R.G. avviene tramite:

a) Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Il P.P.A. di cui all'art. 13 della Legge 28.1.1977 n. 10 é uno strumento programmatico in quanto indica gli interventi sul territorio, le aree e le zone con cui si realizzano le previsioni del Piano Regolatore Generale, nonché le opere di urbanizzazione relative al soddisfacimento del fabbisogno pregresso e quelle relative alle aree di nuovo impianto.

Per i titoli abilitativi suddetti valgono in ogni caso le indicazioni della normativa vigente al momento della richiesta di esecuzione degli interventi.

Il Programma di Attuazione, redatto dal Comune qualora sia compreso nell'elenco dei Comuni obbligati alla redazione del P.P.A. ai sensi dell'art. 36 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, deve essere riferito ad un arco temporale non inferiore a 3 anni e non superiore a 5 anni; é adottato e approvato secondo le modalità e con i contenuti di cui agli artt. 33; 34; 35; 37 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

b) Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- b.1) Piani Particolareggiati, di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17/8/1942 n. 1150, e successive modificazioni ed all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865 e artt. 38; 39; 40; l.r. 5/12/1977 n. 56; (P.P.E)

- b.2) Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni; (P.E.E.P.)
 - b.3) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27 - 28 - 30 della Legge 5/8/1978 n. 457; (P.R.E.)
 - b.4) Piani Esecutivi Convenzionati di cui agli artt. 43; 44 della L.R. n. 56 del 5/12/1977; (P.E.C.)
 - b.5) I Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. n. 56 del 5/12/1977. (P.T.)
- c) Intervento edilizio diretto tramite *permesso di costruire o denuncia di inizio attività od attività di edilizia libera come definita all'Art. 6, Art. 10 ed Art. 22 del D. Lgs. 27.12.2002 n. 301.*

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'Art. 46 della L.R. 5/12/1977 n. 56.

- ART. 3 - **Permesso di costruire**

Ai sensi dell'*Art. 13 del Decreto Legislativo 27.12.2002 n. 301 il permesso di costruire viene rilasciato dal Dirigente o Responsabile del competente Ufficio Comunale* per ogni attività che comporti la trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale quando l'intervento proposto sia conforme alle

previsioni del presente Piano Regolatore Generale, a quelle degli strumenti urbanistici esecutivi ed attuativi, al Regolamento Edilizio e alle disposizioni di legge precettive nazionali e regionali che regolano la materia.

Fatti salvi i casi previsti dall'**Art. 17, comma 3, D. Lgs. 27.12.2002 n. 301 il permesso di costruire** comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché di costruzione; **l'Art. 16 del D. Lgs. n. 301/2002 suddetto detta le** modalità di corresponsione di tali contributi.

- ART. 4 - Campo di applicazione **del permesso di costruire**

Costituiscono trasformazione urbanistica **ed edilizia** del territorio ogni intervento che comporti la modifica dell'ambiente e lo sfruttamento delle risorse o che incida sugli equilibri funzionali all'interno **di P.R.G.C.** Non costituisce trasformazione urbanistica la semplice modifica della destinazione colturale agricola quando non sia soggetta a specifiche prescrizioni regolamentari **o normative di P.R..**

Ai sensi dell'Art. 10 del D. Lgs. 27.12.2002 n. 301, sono considerati interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, e quindi subordinati al rilascio **del permesso di costruire:**

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

Qualora la Regione stabilisca con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, siano subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, detta legge costituisce automaticamente Variante al P.R.G.C.

Qualora la Regione individui, altresì, con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, siano sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire, detta legge costituisce automaticamente Variante al P.R.G.C. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D. Lgs. 27.12.2002 n.301.

Sono, inoltre considerati interventi di nuova costruzione e quindi assoggettati a permesso di costruire i seguenti altri interventi definiti al punto e) Art. 3 D. Lgs. 27.12.2002 n.301:

- d) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera h);*
- e) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;*
- f) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;*
- g) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;*
- h) 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;*
- i) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;*
- j) 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.*

I progetti e le domande relative *ai permessi di costruire* devono indicare la destinazione d'uso degli immobili o delle singole parti di essi.

Non é consentito modificare la destinazione d'uso senza **apposito permesso di costruire**, se non nel caso previsto dal comma seguente.

Non sono soggetti a **permesso di costruire o denuncia di inizio di attività** i mutamenti della destinazione d'uso delle unità immobiliari aventi volume non superiore a 700 mc., non comportanti opere edilizie e non contrastanti con il Piano Regolatore Generale, le modificazioni delle colture agricole **senza esecuzione di scavi e gli interventi di "attività edilizia libera" come definiti all'Art. 6 del D. Lgs. 27.12.2002 n. 301 ed al successivo Art.5 delle presenti norme.**

La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare la licenza di abitabilità ed agibilità; restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente o Responsabile del competente Ufficio al proprietario **dell'immobile** o a chi abbia titolo per **richiederlo** con le modalità, le procedure e per gli effetti di cui **agli Artt. 11, 12 e 13 del D. Lgs. 27.12.2002 n. 301 purchè in conformità della Legge del P.R.G.C. e del R.E.C.**

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 301/2002. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando

si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinato al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

- ART. 5 - *Interventi subordinati a denuncia di inizio attività ed interventi di attività di edilizia libera*

Mediante denuncia di inizio attività sono realizzabili gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al precedente articolo e di cui agli articoli 10 e 6 del D. Lgs. 27.12.2002 n. 301, che siano conformi alla previsione del P.R.G.C., del Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) *gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 301/2002;*
- 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 plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, 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 disposizione plano-volumetriche.*

La Regione con legge può ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti; detta legge costituisce automaticamente Variante al P.R.G.C. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44 del D. Lgs. 301/02.

Gli interventi di cui al precedente comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 301/02. La Regione può individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione; detta legge costituisce automaticamente Variante al P.R.G.C.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 precedenti che riguardano immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 precedenti, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D. Lgs. 301/02 salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5 stesso Decreto. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D. Lgs. 301/02 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 stesso Decreto.

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

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

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

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al precedente comma 7 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Gli interventi di attività edilizia libera, salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dal presente P.R.G.C., e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, possono essere eseguiti senza titolo abitativo e sono i seguenti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;*
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.*

- ART. 6 - Prescrizioni generali per gli interventi edilizi

Le previsioni commerciali contenute nello strumento urbanistico del Comune di SINIO nonché la normativa e le indicazioni cartografiche in materia, non costituiscono adeguamento ai disposti di cui all'art. 6, comma quinto

del Decreto Legislativo n. 114/1998 e dell'art. 4 della Legge Regionale 28/99 secondo i criteri di cui all'allegato A della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006.

Qualora le norme di Piano consentano interventi di nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione, anche per minime porzioni, ed in ogni caso di riattivazione muraria esterna degli edifici, si osservano le seguenti prescrizioni:

- materiali esterni e gli elementi tradizionali strutturali o decorativi (quali coperture, balconi, cornicioni, ringhiere, infissi, archi, travature, volte, tipi di muratura) debbono essere mantenuti, ripristinati o realizzati in conformità con quelli caratteristici della zona;
- le tinteggiature debbono essere intonate alla tipologia di zona e nel rispetto delle caratteristiche di insieme e delle preesistenze ambientali. Pertanto vengono autorizzate, previa campionatura, *che deve essere compatibile con quella approvata dalla Giunta Comunale e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.*

Le stesse norme si applicano per qualunque intervento esterno sugli edifici esistenti.

Oltre le prescrizioni suddette, su tutto il territorio Comunale, a tutela della struttura insediativa e del paesaggio, dovranno essere applicate le norme contenute nell'articolo 32 del R.E.C., e quelle di seguito riportate.

Per gli interventi da effettuarsi nelle aree rientranti in Classe II, si prescrivono i seguenti obblighi ed adempimenti legislativi: prima del rilascio del permesso di costruire deve essere ottenuta l'autorizzazione all'esecuzione degli scavi e riporti di cui alla L.R. 09.08.1989 n. 45 per i terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi R.D.L. 30.12.1923 n. 3267. Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere predisposti gli elaborati e gli studi previsti dal D.M. 11.03.1988 "Norme Tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione". La concessione edilizia dovrà prescrivere il suddetto obbligo.

Per tutti gli interventi da effettuarsi nelle aree rientranti nella Classe III, si prescrivono i seguenti obblighi ed adempimenti legislativi.

Prima del rilascio della concessione edilizia, i richiedenti dovranno produrre un progetto di massima contenente gli elaborati richiesti per Legge “D.M. 11/03/1988 n. 47; Circolare 18/05/1990 n. 11/PRE e L.R. 09.08.1989 n. 45” ed in particolare i seguenti elaborati grafici e descrittivi:

- *la localizzazione dell’area (scala 1:25.000 e/o 1:10.000)*
- *l’estratto di foglio di mappa catastale (scala 1:2.000)*
- *la planimetria in scala adeguata (1:1.000; 1:500)*
- *la relazione geologica con la descrizione geologica, morfologica, idrogeologica e geostrutturale dell’area in esame solo per le opere a cui fanno riferimento le sezioni E, F, G, H, I, L, M ed O della normativa del D.M. 11.03.1988 e per le aree sismiche*
- *la caratterizzazione litostratigrafica e geotecnica dei terreni interessati dall’opera in progetto attraverso l’esecuzione di indagini geognostiche e di laboratorio che dovranno essere decise concordemente dal geologo e dal progettista dell’opera*
- *il tipo e il dimensionamento delle fondazioni con il calcolo del carico limite, della portanza ammissibile e dei cedimenti totali e differenziali*
- *le verifiche di stabilità e delle opere, come richieste dal D.M. 11/03/1988 n. 47.*

Ciascun elaborato, di cui sopra, dovrà essere prodotto e firmato da esperti nelle rispettive materie.

Gli elaborati dovranno essere richiesti, oltre che per gli interventi sopra menzionati, per tutti quelli in cui é prevista una modificazione del suolo quali: cave, vie di comunicazione, discariche controllate, bacini artificiali, reti idriche e fognarie urbane, scavi, riporti e quanto altro previsto dal D.M. 11.03.1988. Si dovrà anche fare riferimento alle Leggi Nazionali vigenti tra cui:

- *D.M. 11 marzo 1988 n. 47 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”)*

- *Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18 maggio 1990 n. 11/PRE – Circolare esplicativa sugli adempimenti in ordine all’applicazione del D.M. 11/03/1988*
- *L.R. 09 agosto 1989 n. 45 “Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici”*
- *D.M. 12 dicembre 1985 “Norme tecniche relative alle tubazioni”*
- *L.R. 22 novembre 1978 “Coltivazioni di cave e torbiere” e successive modifiche*
- *D.P.R. 10 settembre 1982 n. 915 “Attuazione delle direttive CEE relative ai rifiuti”*
- *D.M. 5 novembre 2001 per la definizione delle caratteristiche dimensionali delle strade.*

Dovranno infine essere adottati i seguenti accorgimenti volti ad un corretto utilizzo del territorio:

- *migliorare lo scorrimento dell’acqua superficiale attraverso la realizzazione, il ripristino e la manutenzione delle opere di drenaggio (fossi, canalette, ecc.);*
- *impedire lo scarico incontrollato di acque bianche o nere provenienti da abitazioni, cortili, strade, cunette, opere di drenaggio improvvisate, che spesso recano più danni che benefici. L’acqua di scorrimento dovrà essere opportunamente incanalata e convogliata verso i più vicini impluvi. Gli scarichi non dovranno mai essere abbandonati lungo il versante. Nei punti di scarico, lungo gli impluvi o lungo i fossi, potranno essere previste opere di protezione dall’azione erosiva dell’acqua (briglie, ecc.), in modo da evitare l’insorgere di possibili dissesti;*
- *intervenire in corrispondenza delle opere di attraversamento esistenti, laddove siano sottodimensionate o prive di opere di protezione a monte o a valle;*
- *realizzare, in corrispondenza di corsi d’acqua, di rii e di piccoli impluvi, attraversamenti di luce adeguata il cui dimensionamento dipenderà dagli studi di carattere idrologico. In ogni caso propendere per la realizzazione di ponti, guadi, mantenendo inalterata la sezione dell’alveo evitando, se é possibile, di*

restringere la sezione di deflusso (tubazioni, ecc.) anche nel caso in cui la portata di massima piena risulta essere smaltibile;

- *prevedere lungo i versanti coltivati, nel caso dell'assenza di opere di drenaggio, la realizzazione di opere di canalizzazione con andamento trasversale al pendio, in modo da interrompere il flusso dell'acqua di ruscellamento superficiale;*
- *intervenire nelle aree in dissesto con la realizzazione di drenaggi superficiali e profondi, da effettuarsi dopo accurati studi di carattere geologico, idrogeologico e geotecnico. In particolare modo nei seguenti areali dovranno essere previsti interventi di studio e monitoraggio e interventi di ripristino:*
 - . *località Reale*
 - . *località Camerotto*
- *evitare, nelle zone in dissesto, lavorazioni dei terreni che prevedano scassi periodici e/o arature di tipo profondo;*
- *prevedere, lungo gli impluvi, la realizzazione di opere di difesa spondale, di protezione dall'erosione di fondo e per limitare il trasporto solido;*
- *provvedere alla manutenzione e alla pulizia dei corsi d'acqua.*

Inoltre ogni permesso di costruire o denuncia di inizio di attività è subordinata alla preventiva verifica dell'appartenenza alla classe di edificabilità dell'area oggetto di intervento ed all'osservazione delle relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25, nella "Relazione geologico-illustrativa" e nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree interessate dai nuovi insediamenti" e nell' "Integrazione alla Relazione geologico-tecnica" redatte dal geologo dott. Luca Taverna ed allegate al progetto di Variante n°4.

Per ogni intervento dovrà inoltre essere verificata la compatibilità con la classificazione acustica della zona in cui ricade l'intervento stesso e dovrà essere verificato che le attività insediate emettano rumori contenuti nei valori limite assoluti della classe di appartenenza riportati sulla tavola del "Piano di zonizzazione acustica" vigente di cui alla L.R. 52/2000.

Ogni intervento edilizio ammissibile è subordinato a garantire e verificare il corretto inserimento ambientale dello stesso nella zona circostante attraverso l'utilizzo di tipologie e materiali consoni ed evitando ogni tipo d'impatto visivo o compromissione della continuità di percezione del sistema paesaggio.

CAPITOLO II

CLASSI E CARATTERISTICHE DI INTERVENTO

- ART. 7 - Classi di destinazione d'uso del territorio

Il P.R.G. individua varie classi di destinazione d'uso che sono assimilabili alle seguenti:

- 1) aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale
- 2) aree destinate ad usi residenziali
- 3) aree ad usi turistici
- 4) aree destinate ad usi produttivi
- 5) aree destinate ad usi agricoli
- 6) aree destinate ad impianti tecnologici ed alla viabilità
- 7) aree di salvaguardia ambientale
- 8) aree soggette a vincoli di inedificabilità e/o di rispetto.

Sono inoltre individuati in base a caratteristiche, paesaggistiche, colturali, ecc., vincoli sulla possibilità di interventi edificatori e di mutamento della destinazione d'uso nell'ambito di ogni singola area, con definizioni circa gli strumenti urbanistici e le modalità ammesse per gli interventi.

- ART. 8 - Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici, relativi a pubblici servizi, realizzati dagli enti istituzionalmente competenti quali ENEL, *TELECOM*, ecc. aventi

caratteristiche di opere di urbanizzazione e di completamento dei servizi relativi agli insediamenti esistenti o previsti dal P.R.G., possono prescindere dalle destinazioni di zona, dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G. fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade.

L'area appositamente individuata sulla tavola 16/V₄-A "Assetto del Capoluogo", di proprietà comunale, è destinata alla realizzazione di un' "area ecologica" per la raccolta differenziata dei rifiuti su progetto di iniziativa ed attuazione Comunale; dovrà essere rispettata la vigente normativa di settore, in particolare dovranno essere rispettate le eventuali prescrizioni imposte dall'A.S.L. competente, i vincoli derivanti dall'applicazione dell'Art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quelle contenute nelle "Integrazioni alla Relazione geologico-tecnica" redatta dal geologo dott. Luca Taverna.

L'area appositamente individuata sulla tavola 16/V₄-A "Assetto del Capoluogo", di proprietà comunale, è destinata alla realizzazione del "peso pubblico" su progetto di iniziativa ed attuazione comunale; dovranno essere rispettate le distanze dal torrente Talloria previste dal successivo articolo 42, dalle strade, le prescrizioni di cui all'Art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i., le prescrizioni dell'Art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. e le prescrizioni contenute nelle "Integrazioni alla Relazione geologico-tecnica" redatta dal geologo dott. Luca TAVERNA in ogni caso prevalgono le norme più restrittive.

- ART. 9 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale

Il Piano Regolatore Generale in relazione alla capacità insediativa teorica, nel rispetto degli standards minimi previsti all'Art. 21 della L.R. 5/12/1977 n. 56, individua le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse pubblico quali:

- 1) Aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico: la destinazione d'uso di tali aree e dei relativi edifici, ha quale finalità la realizzazione o il mantenimento di

servizi pubblici. La proprietà immobiliare ammessa é esclusivamente pubblica: comunale o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi.

- 2) Aree di verde attrezzato e di verde urbano di arredo: la destinazione di tali aree ha quale obiettivo il miglioramento qualitativo e una maggior utilizzazione degli spazi liberi adibiti, con adeguate sistemazioni, allo svago, al gioco, allo sport e al tempo libero. Nei progetti di attuazione dovranno essere impiegate piante d'alto fusto di specie locali.
- 3) Attrezzature per lo sport.
- 4) Parcheggi pubblici.

L'attuazione di tali aree avverrà con progetti esecutivi di iniziativa Comunale o di Ente Pubblico istituzionalmente competente, o, anche, a completamento di interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia, in esecuzione di oneri convenzionali e/o in forza di esplicite condizioni previste contestualmente al rilascio *del permesso di costruire*, a scomputo parziale e/o totale degli oneri di urbanizzazione.

- ART. 10 - Aree destinate ad usi residenziali

Le aree residenziali sono quelle destinate, nel rispetto degli indici e dei vincoli contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione, prevalentemente alla residenza.

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa quali: uffici, negozi, magazzini, depositi, attività professionali ed artigianali di servizio (non nocive e non moleste), attività ricettive (alberghi, ristoranti), edifici pubblici e di interesse pubblico.

Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali *di vendita al dettaglio dovrà essere verificata la compatibilità territoriale definita dalla tabella*

“A” compresa nel successivo art. 20 bis. Ogni intervento ammesso dovrà rispettare le prescrizioni contenute nel successivo articolo 20 bis.

Sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie e ricoveri di animali per allevamento.

Le aree libere di pertinenza dei fabbricati devono essere sistemate a giardino, orto, o pavimentate; non sono ammessi accumuli a cielo libero di materiali e rottami in genere.

Le aree residenziali si distinguono, anche per le specifiche modalità di attuazione, in diverse aree e sub-aree omogenee, di cui ai successivi articoli.

- ART. 11 - Area edificata di origine antica di recupero ambientale (Centro storico)

Le aree di centro storico sono quelle individuate ai sensi degli Artt. 24 e 81 della L.R. 56/77 la cui delimitazione é stata approvata dai competenti organi regionali, *in tali aree, ai sensi del 15° comma dell'articolo 49 della stessa L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio dei titoli abilitativi agli interventi relativi ad aree e immobili definiti di interesse storico-artistico è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77 e s.m.i..*

Sono le parti dell'abitato di interesse ambientale, o anche solamente documentario, ove per le condizioni di degrado ed obsolescenza si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

In tali aree gli obiettivi principali sono la conservazione, il risanamento, la ricostruzione, una migliore utilizzazione ed, in generale, la rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto (*permesso di costruire o denuncia di inizio attività*) o tramite Piani di Recupero (P.R.E.) o Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.).

Il P.R.G. indica, tramite la Tav. 17/V-A "Planimetria di progetto IV - Assetto del nucleo antico" scala 1:1.000, gli interventi ammessi sia con intervento diretto che tramite Piani di Recupero.

Il rilascio di *permesso di costruire* é subordinato alla formazione di Piano di Recupero per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (così come definito al successivo Art. 31), fatte salve diverse prescrizioni riportate in cartografia.

In assenza dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi diretti di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A

così come definiti al successivo art. 31 e fatte salve diverse prescrizioni riportate in cartografia. In sede di ristrutturazione edilizia é applicabile il disposto di cui al successivo art. 33. E' sempre ammesso, con *permesso di costruire*, per ogni fabbricato residenziale preesistente, in un'unica soluzione, un incremento di superficie di mq 25 per ogni unità abitativa, per il miglioramento igienico e funzionale, purché tale ampliamento si integri con il tessuto architettonico preesistente e non ne costituisca una superfetazione ed un'occupazione di area libera.

Inoltre:

- le aree libere o rese libere sono inedificabili

- non é ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici, ad eccezione delle parti degli stessi irrimediabilmente degradate; il livello di degrado dovrà essere certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali, ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di **permesso di costruire**, incompatibili con l'ambiente.

Le destinazioni d'uso in atto sono di norma, confermate: sono consentite, nei limiti di cui al precedente art. 10, variazioni delle destinazioni d'uso. E' ammessa altresì, con **permesso di costruire diretto**, l'utilizzazione anche a fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio dell'agricoltura. ***Nelle aree comprese nell'ambito A.1. "Addensamento storico rilevante" sono ammesse attività di vendita al dettaglio previa verifica della compatibilità territoriale definita dalla tabella A allegata al successivo articolo 20 bis. Ogni intervento dovrà rispettare le prescrizioni contenute nel successivo articolo 20 bis. E' consentita la monetizzazione a favore del Comune delle aree destinate a verde e parcheggi pubblici previste da nuovi, eventuali, interventi e mutamenti d'uso esclusivamente quando sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli sull'area di intervento, non siano cartografati sulle tavole di piano come spazi pubblici, sia dimostrata la presenza di detti spazi nelle vicinanze e vi sia la volontà da parte del Comune di acquisire altre aree di P.R.G.C.***

Per il decoro dell'ambiente il Sindaco potrà imporre ai proprietari degli edifici che non presentino le sufficienti condizioni di manutenzione, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, nonché presentino condizioni statiche inaccettabili per la pubblica incolumità, l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino indispensabili per ovviare agli inconvenienti suddetti.

In ogni caso il Comune potrà, in sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione, o con specifiche deliberazioni consiliari, indicare gli interventi sugli immobili, aree o complessi edilizi, che in aggiunta alle indicazioni del P.R.G., dovranno essere subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

I progetti da attuarsi, sia con C.E. singola che mediante S.U.E., debbono comunque rispettare le seguenti modalità costruttive e prescrizioni:

- le coperture devono essere ricostruite in coppi laterizi o tegole laterizie o in pietra secondo sagoma e particolari architettonici tali da conservare le caratteristiche tipologiche esistenti dell'edificio interessato dall'intervento e più in generale della zona;
- le finestre, balconi, cornicioni, gronde, comignoli, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono, di norma subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria; in particolare é consentito soltanto l'uso dei serramenti in legno e chiusure esterne a persiane gelosie o ante piene in legno; inoltre i balconi dovranno essere eseguiti in lastre di pietra, se preesistevano di tale tipo, oppure in solettoni di cemento di spessore cm 8 - 10 con modiglioni in pietra o cemento intonacato tradizionale;
- le volte, se non in condizioni statiche precarie a tutela della pubblica incolumità, devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti;
- é prescritto il mantenimento della pietra a vista, ove preesistente, intonaci di finitura rustici, ringhiere in ferro conformi al preesistente o se mancanti, non contrastanti con le tipologie di zona;
- non é consentito l'uso, sulla facciata principale e sugli altri prospetti, di rivestimenti di muri o stipiti di finestre e porte in marmo, materiale ceramicato o similari. Fa eccezione l'uso della pietra di Luserna o simile, martellinata per zoccolature, davanzali, soglie o gradini scale esterne;
- in caso di ricostruzione (come consentita dai singoli interventi definiti dall'Art. 31) di muri perimetrali obsoleti non é consentita la modifica dei fili di fabbricazione preesistenti e l'incremento della superficie utile di calpestio.

Per ogni intervento edilizio ed urbanistico da attuarsi nell'area *dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità secondo quanto definito dalla tavola 16/V₄-A "Assetto del Capoluogo" e conseguentemente*

dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25 e nella Relazione “Geologico Illustrativa” a cura del Geologo dott. Luca TAVERNA.

Nelle aree comprese nell’ambito A.1. “Addensamento storico rilevante” sono ammesse attività di vendita al dettaglio previa verifica della compatibilità territoriale definita dalla tabella A allegata al successivo articolo 20 bis. Ogni intervento dovrà rispettare le prescrizioni contenute nel successivo articolo 20 bis.

- ART. 12 - Edifici di interesse storico artistico

Gli edifici di carattere storico-artistico sono quelli individuati sulla cartografia di Piano Regolatore Generale. Sono inoltre definiti edifici di interesse storico-artistico, anche se non segnalati in cartografia, gli edifici vincolati ai sensi *ex Legge 1.6.1939 n. 1089 e successive modifiche ed integrazioni.*

Su tali edifici, qualunque sia la zona nella quale sono inseriti, sono consentiti solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui ai commi 4°, lett. a) e 8° dell'art. 24 della L.R. 56/77, nel rigoroso rispetto delle preesistenze tipologiche, nonché di tutti gli elementi costruttivi e decorativi.

Non sono assolutamente ammesse variazioni delle quote degli orizzontamenti, della forma e delle tipologie delle strutture nonché della posizione delle scale.

Per gli edifici vincolati a norma *ex Legge 1089/39 e s.m.i.* ogni tipo di intervento é subordinato al parere della Soprintendenza Regionale.

Per gli edifici non vincolati ai sensi *della parte seconda (art. 10 e seguenti) del “Codice dei beni culturali e del paesaggio” (D.L. 22.01.2004 n. 42), ma individuati o riconoscibili ai sensi Art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i. come aventi valore storico – artistico, tra cui cappelle, chiesette e piloni votivi, il rilascio del permesso*

di costruire o denuncia di inizio attività di autorizzazioni o concessioni edilizie é subordinato al parere vincolante degli organi regionali competenti di cui all'art. 91bis L.R. 56/77 e s.m.

- ART. 13 - Aree residenziali esistenti e di completamento

Le aree residenziali esistenti e di completamento sono le zone urbanizzate destinate, nel rispetto delle previsioni del P.R.G., dei vincoli e indici contenuti nelle N.T.A. e nelle relative Tabelle di Zona, prevalentemente alla residenza.

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa di cui al precedente Art. 10.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite *permesso di costruire o denuncia di inizio di attività ove autorizzabile*, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione di Programma Pluriennale di Attuazione o con specifiche deliberazioni consiliari ai sensi dell'art. 32, 2° comma e art. 34, 1° comma della L.R. 56/77.

In assenza di strumento attuativo e nel rispetto delle presenti norme e delle tabelle allegate, é consentito operare con *permesso di costruire diretto o denuncia di inizio attività se consentito*, nei casi seguenti:

- 1) Interventi sui fabbricati esistenti:

- adeguamento igienico sanitario con ampliamenti una-tantum non superiori per ogni unità abitativa al 20% del volume esistente e comunque a 60 mc e adeguamento di altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo art. 33;
- ristrutturazione senza alterazione di volumetria, salvo per quanto previsto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate; il deterioramento dovrà essere certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nell'assoluto rispetto delle dimensioni perimetriche e di altezza preesistenti; salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità previsto per la zona;
- utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente.
- per esigenze supplementari di deposito, magazzino, sosta coperta, costruzione di bassi fabbricati e tettoie, come definiti dall'art. 36 "Bassi fabbricati", nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - . il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salvo le norme successive;
 - . i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i 30 mq di superficie coperta ed essere in numero non superiore ad uno ogni unità immobiliare e dovranno essere eseguiti con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
 - . la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati e bassi fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la

proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/3 della totale superficie fondiaria;

- per l'altezza del fabbricato e la distanza dai confini e dagli altri fabbricati valgono le norme di cui all'art. 36;
- non sono ammesse strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

La normativa specifica é articolata nel Regolamento Edilizio Comunale.

- 2) Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente nei lotti liberi individuati nella cartografia di Piano.

In essi sono ammessi interventi diretti solo se gli stessi alla data di entrata in vigore del P.R.G. risultano serviti di accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico, nonché già dotati di infrastrutture tecniche, ovvero quando il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato.

Tali interventi dovranno rispettare le tipologie edilizie prevalenti e l'indice di utilizzazione massimo previsto dalle relative tabelle di zona.

La normativa specifica é articolata **dall'art. 32 del** Regolamento Edilizio Comunale **e dall'art. 6 delle presenti norme**, dovranno comunque essere mantenute le tipologie degli edifici contigui esistenti.

Le altezze massime e i limiti massimi di confrontanza e di distanza dai confini sono fissati dalle Tabelle di Zona.

Per l'attuazione del lotto libero edificabile in area R.C.₁ il progetto dovrà contenere soluzioni che coordinino e gestiscano l'accesso al lotto con la rete viaria pubblica esistente. Comunque il Comune, al momento dell'approvazione del progetto, potrà dettare le opportune prescrizioni a tutela della rete viaria suddetta. In fase esecutiva dovranno essere adottate le seguenti cautele: sostegno degli scavi in fase di cantiere e finale, adozione di drenaggi a tergo dei muri, regimazione delle acque superficiali.

L'attuazione dei lotti liberi appositamente segnalati in cartografia (tav. 16/V₄-A) compreso nell'area R.C.₃, dovrà avvenire previa stipula di atto di impegno unilaterale, ai sensi del 5° c. art. 49 L.R. n. 56/77, dal quale risulti l'obbligo dei richiedenti stessi:

- *alla dismissione gratuita degli spazi pubblici evidenziati sulla tavola di piano. Detti spazi pubblici potranno essere diversamente disposti purchè ne sia mantenuta la stessa quantità cartografata;*

- *ad ampliare la viabilità esistente che dovrà essere utilizzata come unico accesso alla strada Comunale di Montelupo.*

Per l'attuazione dei lotti liberi compresi nell'area R.C.5, nella fase esecutiva, dovranno essere adottate le seguenti cautele: sostegno degli scavi in fase di cantiere e finale, adozione di drenaggi a tergo dei muri, regimazione delle acque superficiali. Per il lotto ubicato ad ovest della strada è ammesso un unico accesso alla stessa strada; per il lotto posto ad est dovrà essere utilizzato l'accesso esistente.

Per tutti gli interventi, sia sui fabbricati esistenti che per i nuovi fabbricati, *dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità, secondo quanto definito dalla tavola 16/V4-A "Assetto del Capoluogo", e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25 e nelle Relazioni "Geologico Illustrativa" e "Geologico tecnica sulle aree interessate dai nuovi insediamenti" a cura del geologo dott. Luca TAVERNA.*

- ART. 14 - Area di espansione residenziale in attuazione

L'area di espansione residenziale in attuazione é quella dotata di strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.), di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 e s. m., approvato ed in parte attuato.

Per essa valgono le prescrizioni fissate dallo strumento urbanistico approvato.

Sono consentite varianti al piano esecutivo approvato nel rispetto dei parametri, norme e prescrizioni di cui alla relativa tabella di zona allegata.

Per ogni intervento edilizio ed urbanistico da attuarsi nell'area *dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità, sulla base di quanto definito dalla tavola 16/V4-A "Assetto del Capoluogo" (gli interventi edificatori dovranno avvenire al di fuori dell'ambito di non edificabilità individuato sulla tavola suddetta), e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25 e nella Relazione*

“Geologico tecnica sulle aree interessate dai nuovi insediamenti” a cura del geologo dott. Luca TAVERNA.

- ART. 15 - *Area residenziale di nuovo impianto*

E' l'area a destinazione residenziale, totalmente o parzialmente prive di infrastrutture pubbliche, *individuata* per l'ampliamento dell'aggregato urbano.

In essa il P.R.G.C. si attua per mezzo di *permesso di costruire diretto*, previa *redazione di apposito S.U.E. che garantisca la cessione delle aree a servizio, il corretto inserimento ambientale delle strutture con tipologie e materiali consoni alla zona agricola circostante, la dotazione di una idonea viabilità di servizio (cfr. Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5 novembre 2001), con* stipula di atto unilaterale di impegno ai sensi del 5° c., art. 49 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'area di cui al 1° comma non sono consentite attività commerciali.

Nell'area di espansione residenziale l'indice di fabbricabilità territoriale é fissato nella misura di 0,50 mc/mq, con una concentrazione fondiaria massima di 0,80 mc/mq.

La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore a mt 10; la distanza dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt 5.

L'individuazione topografica operata dalle Tavole di Progetto di P.R. delle aree per servizi di cui all'Art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, potrà essere diversamente disposta nell'ambito di un progetto plano-volumetrico dell'area da sottoporre al preventivo parere della Commissione igienico-edilizia, ferma restando la quantità complessiva prevista.

Per ogni intervento edilizio ed urbanistico da attuarsi *nell'area perimetrata come area residenziale* di nuovo impianto del presente articolo *dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nella Relazione "Geologico tecnica sulle aree interessate dai nuovi insediamenti" a cura del geologo Luca TAVERNA.*

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel precedente art. 6 delle presenti norme e nell'art. 32 del R.E.C.

- ART. 16 - Aree per attrezzature turistiche e di servizio

Il P.R.G.C. individua due aree adibite ad attrezzature turistico-alberghiere e di servizio esistenti e funzionanti.

Nelle aree A.T.₁ e A.T.₂ individuate nel Capoluogo, sono ammesse sui fabbricati esistenti mediante *permesso di costruire o denuncia di inizio di attività* opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. *Sono* altresì ammessi interventi di ampliamento nel limite dell'indice di fabbricabilità territoriale previsto *nelle relative tabelle* di zona che, *per l'area A.T.₂*, dovranno essere attuati al di fuori dell'ambito di non edificabilità individuato alla tav. 16/V-A "Assetto del Capoluogo" 1:2.000. Oltre alle destinazioni d'uso relative all'attività turistico-ricettiva svolta, è ammessa anche la destinazione a residenza del proprietario.

Nelle aree sopracitate devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) dotazione di aree per spazi pubblici nella misura minima di mq 15 per posto letto alberghiero da attrezzare a verde e parcheggi. In ogni caso la dotazione complessiva di spazi pubblici non potrà essere inferiore a quella minima indicata all'Art. 21, punto 1), lettere c) e d) della L.R. 56/77 con i correttivi previsti per gli insediamenti residenziali a carattere stagionale;

- 2) dotazione di aree per spazi pubblici nella misura minima di mq 2,50 per ogni posto a sedere per ristorante da attrezzare a parcheggio pubblico. In ogni caso la dotazione complessiva di spazi pubblici non potrà essere inferiore a quella minima indicata all'Art. 21, punto 3) della L.R. 56/77.

Per ogni intervento edilizio (per quanto consentito dalla presente norma) da attuarsi nelle aree A.T.₁ e A.T.₂ *dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità secondo quanto definito dalla Tavola 16/V₄-A "Assetto del Capoluogo", e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25 e nella Relazione "Geologico Illustrativa" a cura del geologo dott. Luca TAVERNA.*

- ART. 17 - Area per attrezzature turistiche ricettive e ricreative di nuovo impianto

E' l'area destinata ad attrezzature turistiche ricettive e ricreative, parzialmente priva di infrastrutture pubbliche.

In essa il P.R.G.C. si attua per mezzo di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o iniziativa pubblica con il concorso dell'iniziativa privata, oppure mediante Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata. Lo strumento attuativo potrà prevedere la realizzazione di uno o più fabbricati *e dovrà garantire in ogni caso il corretto inserimento ambientale delle strutture con tipologie e materiali consoni alla zona circostante..*

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: ricettive quali albergo, *residenza turistico alberghiera, affitta camere, bed e breakfast*, ristorante, ricreative-culturali quali sale da gioco e centro congressi e locali di servizio quali cucine, autorimesse, spogliatoi ecc.

E' inoltre ammessa la realizzazione di unità abitative per il custode, il gestore, il direttore, od il personale qualora ne sia dimostrata la necessità.

Le unità abitative non dovranno essere comunque più di tre ed avere una superficie utile non superiore a 160 mq ciascuna.

Nell'area di espansione l'indice di fabbricabilità territoriale é fissato nella misura di 0,50 mc/mq, con una concentrazione fondiaria massima di 0,80 mc/mq.

La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore a mt 10; la distanza dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt 5.

Gli interventi edificatori dovranno avvenire al di fuori dell'ambito di non edificabilità individuato alla *tav. 16/V₄-A* "Assetto del Capoluogo" scala 1.2000.

All'interno dell'area dovranno essere reperiti, anche se non individuati sulle Tavole di Progetto di P.R., gli spazi per servizi pubblici e precisamente:

- aree per spazi pubblici nella misura minima di mq 15 per posto letto alberghiero da attrezzare a verde e parcheggi. In ogni caso la dotazione complessiva di spazi pubblici non potrà essere inferiore a quella minima indicata all'Art. 21, punto 1), lettere c) e d) della L.R. 56/77 con i correttivi previsti per gli insediamenti residenziali a carattere stagionale;
- aree per spazi pubblici nella misura minima di mq 2,50 per ogni posto a sedere per ristorante da attrezzare a parcheggio pubblico. In ogni caso la dotazione complessiva di spazi pubblici non potrà essere inferiore a quella minima indicata all'Art.21, p.3) della L.R. 56/77.

Per ogni intervento edilizio ed urbanistico da attuarsi nell'area *dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree interessate dai nuovi insediamenti" a cura del geologo dott. Luca TAVERNA.*

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel precedente art. 6 delle presenti norme e nell'art. 32 del R.E.C.

Le aree per insediamenti produttivi sono riservate ad edifici ed attrezzature per le attività artigianale, industriale e commerciale. *Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali al dettaglio nelle diverse aree dovrà essere verificata la compatibilità territoriale definita dalla "tabella A" allegata al successivo articolo 20 bis. Ogni intervento ammesso dovrà rispettare le prescrizioni contenute nel successivo articolo 20 bis.*

Sono altresì ammesse nuove costruzioni per l'insediamento di magazzini, silos, depositi, uffici, ecc.; edifici ed attrezzature per attività ricreative socio-culturali e per il tempo libero degli addetti.

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenze salvo quelle per il proprietario e il custode qualora ne sia dimostrata la necessità. Le unità abitative non dovranno essere comunque più di due e la superficie utile massima complessiva non dovrà superare i 190 mq.

Nelle aree di cui al 1° comma sono vietati gli insediamenti produttivi che per ragioni di igiene, sicurezza e pubblica incolumità, devono essere mantenuti ad una congrua distanza da altri insediamenti o da residenze.

L'esistenza delle caratteristiche igieniche, di sicurezza e pubblica incolumità, di cui al comma precedente, sono dichiarate con giudizio insindacabile del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficiale Sanitario e, ove occorra, dalla Commissione Edilizia.

L'insediamento delle attività produttive dovrà comunque essere subordinato all'osservanza delle disposizioni sugli agenti inquinanti dell'aria, dell'acqua e del suolo in ordine alle norme vigenti in materia.

L'attivazione di interventi su aree produttive e commerciali confinanti con aree aventi altra destinazione d'uso, compresa quella agricola, dovrà comunque sempre prevedere la realizzazione, sul confine interessato, di una corona esterna di terreno naturale con idonee barriere antirumore e antinquinamento, costituite da fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze

arboree forti, autoctone di alto fusto, e da siepi sempre verdi autoctone o filari di vite.

Le aree destinate ad insediamenti produttivi si dividono in:

- aree produttive esistenti che si confermano;
- aree produttive di completamento e di riordino.

Per ogni intervento edilizio ed urbanistico consentito da attuarsi nelle aree suddette *dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità secondo quanto definito dalla Tavola 16/V₄-A "Assetto del Capoluogo", e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25, nelle Relazioni "Geologico Illustrativa" e "Geologico tecnica sulle aree interessate dai nuovi insediamenti" a cura del geologo dott. Luca TAVERNA.*

Le prescrizioni particolari per le classificazioni suddette sono riportate agli articoli seguenti.

- ART. 19 - Aree produttive esistenti che si confermano

In esse sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento delle unità produttive esistenti; sono inoltre ammesse le costruzioni di cui al 2° e 3° comma del precedente articolo.

Gli interventi diretti ammessi, di cui al precedente comma, sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- 1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari ad 1/2 della superficie fondiaria;

- 2) la distanza minima dai confini $mt = H$ fabbricato e mai inferiore a mt 5,00;
- 3) la distanza minima dal ciglio delle strade Comunali e Provinciali mt 10,00;
- 4) la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi e verde attrezzato, é stabilita nel 10% della superficie fondiaria ai sensi dell'art. 21 della Legge 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Per ogni intervento edilizio ed urbanistico consentito da attuarsi nelle aree di cui al presente articolo dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità secondo quanto definito dalla Tavola 16/V₄-A "Assetto del Capoluogo", e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25 e nella Relazione "Geologico Illustrativa" a cura del geologo dott. Luca TAVERNA.

- ART. 20 - Aree produttive di completamento e di riordino

In queste aree sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento delle unità produttive esistenti ed il completamento dei lotti liberi mediante l'insediamento di nuove attività; inoltre sono consentite le costruzioni di cui al 2° e 3° comma del precedente articolo 18.

Sono ammessi interventi edilizi diretti con le seguenti norme:

- 1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari ad $2/5$ della superficie fondiaria;
- 2) la distanza minima dai confini $mt = H$ fabbricato e mai inferiore a ml 5,00;
- 3) la distanza minima dal ciglio stradale mt 10,00;

- 4) la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi per attrezzature funzionali é stabilita nel 10% della superficie fondiaria ai sensi dell'Art. 21 della Legge Regionale 56/77;
- 5) la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali per attrezzature funzionali é stabilita nell'80% della superficie lorda di pavimento il 50% della quale dovrà essere destinata a parcheggio;
- 6) per l'area P.C.₁ é stabilito:
 - . un unico accesso sulla strada provinciale per ognuna delle due parti a cavallo della strada stessa e la dotazione, se necessario, di viabilità interna;
 - . il divieto di insediare nuove attività produttive nella zona a valle della strada provinciale, fatta salva la possibilità di ampliamento dell'impianto produttivo preesistente limitatamente ai terreni strettamente collegati all'impianto stesso ad esclusione delle porzioni di terreno ricadenti nella fascia di rispetto fluviale.

Per ogni intervento edilizio ed urbanistico dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità, secondo quanto definito dalla Tavola 16/V₄-A "Assetto del Capoluogo", e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25 e nella "Relazione geologico tecnica sulle aree interessate dai nuovi insediamenti" a cura del geologo dott. Luca TAVERNA.

- ART. 20 bis - Insedimenti commerciali

L'intero articolo è stralciato.

- ART. 21 - Aree agricole

Le aree agricole sono quelle destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad attività ad esse connesse, quali la trasformazione dei prodotti agricoli, purché non abbiano caratteristiche industriali o commerciali.

In tali aree é consentito realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali rurali.

Per quanto riguarda l'edificazione delle residenze rurali le relative concessioni potranno essere rilasciate ai soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 modificato con L.R. 61/84; per quanto concerne le strutture agricole necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni delle aziende configurabili come attività agricole ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, *i relativi permessi di costruire* potranno essere rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi ne abbia titolo.

Sono inoltre *rilasciati permessi di costruire* in assenza di azienda agricola, ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo, per l'edificazione di fabbricati ad uso deposito attrezzi agricoli necessari alla conduzione del fondo anche a non imprenditori a titolo principale e/o non coltivatori diretti *purché abbiano in proprietà una quantità minima di terreno pari a 3 giornate piemontesi.*

I suddetti fabbricati dovranno avere una superficie coperta inferiore o uguale a 20 mq ed un solo piano fuori terra (il piano seminterrato costituisce p.f.t.), dovranno inoltre essere rifiniti all'esterno in intonaco rustico a tinte tradizionali o a pietra locale a vista e tegole curve piemontesi (coppi) in copertura.

L'edificabilità di strutture tecniche si intende riferita ad opere destinate a:

- ricovero ed allevamento del bestiame;
- serbatoi idrici;
- ricovero attrezzi o macchine agricole;

- raccolta, lavorazione, conservazione dei prodotti agricoli derivanti dalla conduzione del fondo.

Le strutture tecniche aziendali:

- non possono superare otto metri di altezza, eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedono - per la loro natura - maggiore altezza;
- devono, quando si tratti di stalle del tipo aziendale e non intensivo, o concimaie e allevamenti industriali, o comunque molesti, rispettare le distanze imposte dall'art. 23 delle presenti N.T.A.;
- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e dell'ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente.

Possono altresì essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale:

- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può essere superiore ad un terzo;
- la distanza minima dai confini è di metri cinque;
- rispetto ai fabbricati esistenti *della stessa proprietà* la costruzione di strutture tecniche che non siano stalle, allevamenti o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di 5 metri.

Il rilascio *del permesso di costruire* per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco dell'atto di impegno dell'avente diritto che preveda quanto stabilito al 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 modificato con la L.R. 61/84. Tale atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; sono fatti salvi i disposti di cui ai commi 9 - 10 - 11 del già richiamato art. 25 della L.R. 56/77.

La costruzione di fabbricati residenziali é soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'avente titolo della concessione non deve poter disporre di altra abitazione idonea;
- l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non sia superiore ad un terzo;
- l'altezza dell'edificio non deve superare i due piani (8 metri) e distare dai confini di proprietà in misura non inferiore a cinque metri e dagli altri edifici abitativi non meno di dieci metri;
- sono fatti salvi i seguenti indici di densità fondiaria (da intendersi riferite alle colture in atto o in progetto):
 - . terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;
 - . terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;
 - . terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 per mq;
 - . terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - . terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiore a 500 mc. per ogni azienda.

Ai fini del computo dei volumi edificabili é ammesso accorpamento di singole aree non contigue di una stessa azienda agricola, al lordo dei volumi abitativi già esistenti;

- non é consentito l'accorpamento con aree non pertinenti, per coltura in atto, all'azienda agricola interessata;
- non sono computabili, ai fini del calcolo della superficie, i terreni catastalmente classificati "incolti";
- é ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale di 5 Km.;
- per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi é ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1000 mc;
- il rilascio *del permesso di costruire é altresì subordinato* al deposito di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, recante il vincolo sopraindicato e la costituzione di servitù "non edificandi" sui terreni vincolati;
- venga sottoscritto o atto pubblico o scrittura privata autentica debitamente trascritta nei registri immobiliari dal quale risulti il vincolo dell'edificio della destinazione d'uso al servizio dell'azienda, fatti salvi i casi previsti dall'art. 25 comma 7° ed 8° della legge 56/77 e s.m.i. L'atto di impegno deve contenere anche le sanzioni di cui all'art. 68 stessa legge.

Quando si tratti di cooperative o associazioni agricole regolarmente costituite per l'allevamento di animali o per la trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, é consentito realizzare, insieme alle strutture tecniche, anche l'alloggio di servizio-custodia.

In tal caso l'edificio abitativo dovrà insistere sul lotto che comprende la struttura tecnica e non potrà superare i 450 mc.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) é sempre consentito il consolidamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) le strutture tecniche isolate o non congiunte con un nucleo originariamente abitativo devono mantenere l'originaria destinazione d'uso;
- c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, con assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne, nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche esistenti; l'altezza potrà essere modificata soltanto in applicazione all'Art. 33.

E' sempre consentita l'aggiunta dei volumi necessari per migliorare le condizioni igieniche *e funzionali delle abitazioni*, in misura non superiore al 20% del volume abitativo esistente e qualora, a tal fine, non esistano altri volumi utilizzabili di cui al punto successivo.

Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa.

Ogni intervento é subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona, valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare;

- d) gli interventi di cui alla lettera che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto, anche se privato, all'energia elettrica e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate.

Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi;

- e) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende stesse, individuati sulla cartografia definitiva di P.R.G., sono ammessi interventi

di ristrutturazione edilizia ed ampliamento del 20% della volumetria esistente calcolati secondo le indicazioni di cui al R.E.C., volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con destinazione residenziale extra-agricola e per destinazioni compatibili con la residenza quali: trattoria, locanda, affitta camere, piccoli negozi di prodotti tipici locali, previo rilascio di concessione edilizia anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale; é comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

L'ulteriore individuazione di fabbricati abbandonati dall'attività agricola, quando ne sia accertato lo stato di fatto, potrà avvenire anche successivamente all'approvazione del P.R.G. mediante deliberazione Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al piano.

Per il fabbricato abbandonato ubicato ad est del concentrico lungo la strada Comunale per Montelupo, appositamente segnalato sulle tavole 15/V₄-A e 16/V₄-A è consentito, previa verifica di legittimità della struttura residenziale esistente, l'aumento di cubatura "una-tantum" di mc. 150; tale ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto alla strada Comunale;

- f) per gli edifici esistenti sul territorio comunale ed adibiti ad uso abitativo per residenze extragricole, contrassegnati sulla cartografia di Piano, sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti del successivo Art. 33;
 - ristrutturazione edilizia senza alterazioni della volumetria salvo quanto disposto al punto precedente;
 - parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate: il grado di deterioramento dovrà essere certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
 - modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente; 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona;

g) per il fabbricato ubicato in località Molino di SINIO, appositamente evidenziato sulla tavola 15/V₄-A “Assetto del territorio”, è consentito il mutamento d’uso per laboratorio artigianale ad uso panificio, fatto salvo il rispetto delle norme sanitarie in materia e sulle distanze, nonché delle fasce di inedificabilità di cui all’Art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Inoltre, relativamente agli edifici di cui al presente punto f), le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie come definiti al successivo Art. 36 purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i 50 mq di superficie coperta, computata al lordo dei bassi fabbricati già esistenti, e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, strutture del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
- la tipologia del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti e circostanti;
- per i limiti di distanza dai confini valgono le prescrizioni fissate dalle tabelle di zona;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

Gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici possono essere autorizzati nelle aree agricole secondo le prescrizioni di cui al successivo articolo 23.

Per l’edificio a destinazione artigianale funzionante, appositamente segnalato sulla cartografia di Piano, ubicato a sud del concentrico, lungo la Provinciale per Alba, è consentito il proseguimento delle funzioni in atto per un periodo non superiore a tre anni dall’entrata in vigore della Variante n. 4 al P.R.G.C., e l’ampliamento per soli adeguamenti igienico funzionali dell’edificio legittimamente realizzato (cfr. art. 9 delle N.T.A. del P.A.I.). Sono fatte salve le

distanze da confini, dai fabbricati, dalle strade e dal torrente previste per le aree agricole.

Per quanto non compreso nel presente articolo si fa riferimento ai disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Si richiama quanto precisato al precedente art. 6.

Per ogni intervento edilizio ed urbanistico, ove consentito, da attuarsi nelle aree agricole del presente articolo *si dovranno rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle Tavole di Progetto: tav. 9/V₄-A “Vincoli”, tav. 16/V₄-A “Assetto del Capoluogo” e tav. 15/V₄-A “Assetto del territorio” in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25 e nella “Relazione Geologico Illustrativa” del geologo dott. Luca TAVERNA.*

- ART. 22 - Nuclei frazionali rurali

Al fine di disciplinare l'uso del suolo per favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate, ai sensi dell'art. 25 L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modificazioni, secondo comma lettera d), il P.R.G.C. individua nel territorio comunale interessato dal Piano le porzioni di territorio già compromesse in tutto od in parte da attività edilizia spontanea, individuate come Nuclei Frazionali Rurali, da normare secondo prescrizioni particolari.

Nell'ambito di tali perimetrazioni sono ammessi i seguenti interventi:

- a) restauro, risanamento e ristrutturazione oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria;

- b) costruzione, demolizione e ricostruzione, di residenze rurali legate alla conduzione del fondo nel rispetto degli indici di densità edilizia stabiliti per la zona agricola;
- c) ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero dei rustici esistenti o di parte di strutture tecniche al servizio dell'agricoltura quando tali strutture si integrino nel complesso dell'edificio individuando una tipologia architettonica ben definita e caratterizzante l'edificio stesso; tale ampliamento non dovrà eccedere il 20% della superficie utile residenziale esistente;
- d) eventuali nuove costruzioni o demolizioni devono rispettare la distanza minima di mt 6 dal ciglio della strada; le ricostruzioni potranno avvenire sui fili di fabbricazione esistenti;
- e) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini, per deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole;
- f) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole segnalati sulla cartografia di Piano, e loro utilizzazione per scopi extragricoli, secondo quanto definito dall'art. 21, 14° comma, lettera e) delle presenti norme;
- g) per quanto attiene gli edifici adibiti a residenze extragricole, contrassegnati sulla cartografia di Piano, sono ammessi interventi di cui al punto f), 14° c., del precedente art. 21;
- h) costruzione di impianti per la conservazione, lavorazione trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli od associati derivanti dalle aziende agricole.

Non é ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, né di attrezzature per l'allevamento industriale secondo le dimensioni definite al precedente articolo.

Per quanto concerne i soggetti che possono richiedere le concessioni per l'edificazione di residenze o di strutture agricole tecniche, all'atto di impegno a cui é subordinato il rilascio delle concessioni e agli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali si fa riferimento a quanto riportato al precedente Art. 21 relativamente alle aree agricole.

La costruzione di fabbricati destinati alla residenza é soggetta inoltre alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalle dimensioni e dal numero dei conduttori dell'azienda;
- l'avente titolo alla concessione non deve disporre di altra abitazione idonea;
- l'immobile deve essere servito dall'illuminazione elettrica e da acquedotto, anche privato; deve essere inoltre assicurato lo smaltimento delle acque nere secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti.

Si richiama quanto precisato al precedente art. 6.

Per ogni intervento edilizio ed urbanistico, ove consentito, da attuarsi nelle aree perimetrate come nuclei rurali del presente articolo *si dovranno rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle Tavole di Progetto: tav. 9/V₄-A “Vincoli”, tav. 16/V₄-A “Assetto del Capoluogo” e tav. 15/V₄-A “Assetto del territorio” in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25 e nella “Relazione Geologico Illustrativa” del geologo dott. Luca TAVERNA.*

- ART. 23 - Allevamenti di bestiame

Gli allevamenti di bestiame si distinguono in:

- 1) allevamenti aziendali;
- 2) allevamenti industriali.

1) Gli allevamenti aziendali sono quelli che a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento presentano un carico di peso vivo/ha inferiore a 40 ql.

Gli allevamenti aziendali sopra definiti vengono così normati:

- a) Bovini allevati in modo tradizionale:
 - distanza da aree residenziali: m 300;
 - distanza da fabbricati residenziali non appartenenti al complesso agricolo: m 50;
 - distanza dall'abitazione del conduttore: m 10.

- b) Ovini, avicoli:
 - distanza dalle aree residenziali: 300 m;
 - distanza dai fabbricati residenziali non appartenenti al complesso agricolo: 100 m;
 - distanza dall'abitazione del conduttore: 10 m.

- c) Suini:
 - distanza da aree residenziali: m 500;
 - distanza da terzi: m 200;
 - distanza dall'abitazione del conduttore: m 20.

Per le strutture esistenti é concesso l'ampliamento in misura non superiore al 30% della superficie coperta esistente e nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- 100 m dalle aree residenziali;
- 20 m, elevabile a 30 m per gli allevamenti suinicoli, da ogni fabbricato a destinazione residenziale in zona agricola;
- 10 m, elevabile a 20 m per gli allevamenti suinicoli, dall'abitazione del conduttore.

Sono fatte salve le strutture esistenti nelle fasce di rispetto di cui al comma precedente alle quali é concessa solo la modifica del tipo di allevamento senza aumento del carico allevato.

2) Gli allevamenti industriali sono quelli che a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento presentano un carico di peso vivo/ha superiore a 40 ql.

Gli allevamenti industriali sopra definiti non potranno essere autorizzati se non su specifiche aree fissate dal Piano Territoriale Comprensoriale, essi devono rispettare le distanze sopra riportate con l'eccezione della distanza minima dalle aree residenziali che dovrà essere pari a m 100,00, e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 1) dotare gli insediamenti produttivi di impianti di depurazione e di smaltimento con la previsione di una conforme piantumazione di essenze arboree d'alto fusto indigene, onde ottenere il necessario "occultamento" paesaggistico;
- 2) gli allevamenti suinicoli che sono caratterizzati da problemi di smaltimento dei rifiuti a causa delle difficoltà che si incontrano nella separazione e frazione liquida e solida, dovranno indicare in sede di attuazione con esattezza le aree nelle quali avverrà lo smaltimento controllato dei liquami, che saranno individuate in un istituendo catasto dei terreni impegnati dai conduttori per lo spandimento;
- 3) su tutta l'area é comunque prescritta per tali tipi di impianti produttivi la depurazione biologica con sistema aerobico o a fanghi attivi o con trattamento chimico parziale che fornisca un effluente con caratteri accettabili;
- 4) *l'attuazione di interventi su allevamenti deve prevedere attorno alle strutture, la realizzazione di una corona esterna di terreno naturale con idonee barriere antinquinamento tali da garantire un corretto inserimento ambientale e assolvere alle funzioni di barriere per la tutela della salubrità del territorio circostante, costituite da fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone di alto fusto e da siepi sempre verdi autoctone o filari di vite.*

- ART. 24 - Aree di tutela ambientale

Le aree di tutela ambientale sono le fasce verdi attorno al Nucleo antico di rilevante interesse ambientale; esse sono inedificabili a tutti gli effetti, comprese le infrastrutture non direttamente connesse alla irrigazione dei fondi.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di risanamento conservativo; per le strutture precarie tipo tettoia o baracche é ammessa la sola demolizione.

E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali e di recinzioni nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 41.

In esse non si può dare luogo al taglio di alberi di qualsivoglia impiego, all'accumulo di materiali, all'apertura di cave e di discariche, senza averne preventivamente conseguito la concessione o l'autorizzazione.

In esse é ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi é immodificabile.

- ART. 25 - Aree inedificabili ed aree ad edificazione condizionata

Nelle zone agricole sono definite inedificabili alcune aree, individuate sulla cartografia di Piano Regolatore Generale.

I vincoli insistono su:

- a) area di rispetto cimiteriale;
- b) fascia a protezione delle strade provinciali e comunali;
- c) aree di rispetto di fiumi, torrenti, canali;
- d) aree boscate;

In tali aree, riportate sulla *tavola 9/V₄-A*, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e

risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di volumetria dei fabbricati esistenti, fermo restando quanto specificato ai successivi articoli 28 - 39 - 42 e fatta salva l'applicazione del disposto di cui all'articolo 33.

*Nelle aree con pendenza superiore al 40% riportate sulla **tavola n. 9/V₄-A "Planimetria di progetto I - Vincoli (1:5.000)"** sono consentiti esclusivamente **gli interventi previsti dalle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, di cui al comma successivo, nelle quali ricadono.***

*Nelle aree perimetrate in dissesto P.A.I. (Fa, Fq, Ee, Eb, Ca della tavola 1.4 della Relazione Geologica Illustrativa) valgono le norme dell'art. 9 delle N.T.A. del PAI o in alternativa quelle del P.R.G.C. se più restrittive; in particolare, nelle aree contrassegnate con sigla **IIIB1** e corrispondenti in gran parte a dissesto di tipo **Eb**, non potranno essere realizzati nuovi edifici e ampliamenti nemmeno a seguito di verifica idraulica delle opere esistenti; per queste aree si potrà procedere, sulla base di indagini idrauliche riguardanti tutto il fondovalle Talloria, a una nuova Variante che modifichi il quadro del dissesto; solo ad approvazione della nuova Variante con quadro del dissesto condiviso sarà possibile eventualmente realizzare gli interventi edilizi previsti dalle norme di Piano.*

Sono inoltre inedificabili o edificabili con prescrizioni le seguenti aree:

- Aree Classe II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modesta pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto degli accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili contemporaneamente al progetto esecutivo allegato alla domanda di concessione esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico dovranno essere prodotti gli elaborati richiesti dalla L.R. 09.08.1989 e s.m.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, ne condizionarne la propensione all'edificabilità.

Sono consentiti tutti gli interventi (nuove costruzioni, ristrutturazioni,

ampliamenti, ecc.) previo la stesura di una relazione geotecnica e di una relazione geologica da allegare agli elaborati progettuali,

Nella Classe II, in cui sussistono fattori più o meno elevati di rischio, sarà necessario eseguire, prima di ogni intervento, approfondite indagini geologiche-tecniche che giustifichino le scelte progettuali adottate, in modo da determinare le opere di sistemazione idrogeologica a livello locale e le modalità di intervento. In ogni intervento dovrà essere dedicata una particolare attenzione al controllo e alla regimentazione dell'acqua sia superficiale sia profonda. Ciascun progetto dovrà, perciò, contemplare le opere necessarie per il controllo e la regimazione dell'acqua presente attraverso la sua raccolta e il suo corretto smaltimento (acqua meteorica, di infiltrazione, di origine antropica, ecc.). Le nuove costruzioni posizionate nei pressi di scarpate dovranno essere ubicate ad una distanza di sicurezza dalle stesse, pari all'altezza della scarpata. Evitare la realizzazione di sbancamenti, di rilevati di tagli dissennati lungo i pendii, per non causare l'insorgenza di fenomeni di instabilità sia a livello della coltre superficiale sia in corrispondenza del substrato marnoso-arenaceo sottostante.

- Aree Classe IIIa

Porzioni di territorio inedificate con la presenza di edifici sparsi che si collocano all'interno di settori potenzialmente dissestabili e/o ad incerta stabilità.

In questa classe sono stati inseriti i settori di territorio inedificati compresi gli edifici sparsi, in cui non sono stati individuati dissesti in atto e/o incipienti.

Per i settori edificati sono consentiti:

- 1. la manutenzione ordinaria o straordinaria dell'esistente, risanamento conservativo, consolidamento statico, ampliamenti funzionali e ristrutturazioni edilizie;*
- 2. il cambio di destinazione d'uso nel caso di modesti interventi compreso il mutamento d'uso dei fabbricati abbandonati appositamente evidenziati sulle tavole di piano;*
- 3. modesti incrementi del carico antropico inteso come adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltre che gli adeguamenti igienico – funzionali;*
- 4. nuove costruzioni, in assenza di alternative praticabili, che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.*

Gli elaborati richiesti da allegare al progetto saranno una relazione geologica e una relazione geotecnica secondo la seguente indicazione.

Gli interventi rientranti nei punti 1. – 2. – 3. saranno subordinati (a livello di singola concessione edilizia) all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Le nuove costruzioni (intervento rientrante nel punto 4.) dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette al dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M. 11.03.1988. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

- Aree Classe IIIa₁

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

Nella classe IIIa₁ sono, esclusivamente, consentiti gli interventi previsti per le aree ricadenti in frana attiva.

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 ricadenti nella classe IIIa₁ 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;*
- *i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m. dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;*
- *gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*
- *le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;*
- *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, 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 e/o delle condizioni idrauliche presenti.*

Gli interventi indicati per le aree in frana attiva indicate sulla tavola 1.4 "Carta dei dissesti" fra cui quelli di sistemazione idraulico-forestale e quelli volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti, saranno subordinati a studi geologici, idraulici e geotecnici che ne determinino la fattibilità e compatibilità con il grado di dissesto riscontrato.

- *Aree 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 o privato purchè l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'ente pubblico, e dovranno far esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione alla effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità, a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

La classe III b é stata suddivisa, facendo riferimento alla Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999 nelle seguenti sottoclassi:

Aree Classe IIIb₁

Aree in cui l'attuazione delle previsioni urbanistiche é sospesa sino alla verifica della validità delle opere esistenti con successiva prevista trasformazione in una delle Classi III b successive.

In tale classe sono stati inseriti i settori edificati posti lungo il Torrente Talloria di Sinio e lungo i rii minori.

In alcuni casi le opere di sistemazione e di protezione degli edifici sono già state realizzate e, pertanto, sarà unicamente necessario, in una successiva variante effettuare le verifiche idrauliche per la ridefinizione delle aree di esondazione che consentano il passaggio dall'attuale classe ad una classe successiva. Nei casi in cui le opere di riassetto non siano ancora state eseguite la procedura che porterà alla realizzazione delle opere di sistemazione e di protezione degli edifici (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. L'Amministrazione Comunale potrà comunque sempre verificare che gli interventi realizzati abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio. In assenza delle necessarie verifiche idrauliche che consentano il passaggio dall'attuale classe ad una classe successiva e fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, 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 al successivo articolo 31 delle N.T.A.;*
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti al successivo art. 31, senza aumenti di superficie e volume;*
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionali sino al 20% della volumetria residenziale esistente e per gli impianti produttivi sino al 20% della superficie coperta esistente;*
- 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 ricostruzione 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, limitamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'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;*
- *la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;*
- *il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quando 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.*

Tutti gli interventi, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e di demolizione senza ricostruzione sempre che non vengano effettuati scavi e/o sbancamenti, saranno subordinati a seconda del tipo e della complessità dell'area in oggetto a studi geologici, idraulici e geotecnici che ne determinino la fattibilità e compatibilità con il grado di dissesto riscontrato.

Aree Classe IIIb₃

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto pubblico o privato così

come specificato per gli interventi in classe IIIb generalizzata, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico così come definito al successivo 2° comma del presente punto.

Sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

In questa classe sono inserite le “loc. Camerotto” e “loc. Reale”.

In assenza della realizzazione delle opere di riassetto e fatto salvo quanto previsto dall’art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, in questa classe sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti al successivo art. 31;*
- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti al successivo art. 31;*
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale pari al 20% della volumetria esistente;*
- 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;*
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m. dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;*
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;*
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, 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 e/o delle condizioni idrauliche presenti;*
- *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, 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 dall'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.*

Successivamente agli interventi di riassetto saranno possibili gli interventi di ampliamento che prevedono solo un modesto incremento del carico antropico e ristrutturazione di edifici esistenti; saranno pertanto possibili oltre agli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di mutamento d'uso così come consentiti dalle N.T.A. per le diverse aree in cui ricadono gli edifici stessi; non saranno comunque possibili nuove unità abitative.

Spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le opere abbiano raggiunto l'obiettivo della minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica dell'area interessata.

Tutti gli interventi, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e di demolizione senza ricostruzione sempre che non vengano effettuati scavi e/o sbancamenti, saranno subordinati a seconda del tipo e della complessità dell'area in oggetto a studi geologici, idraulici e geotecnici che ne determinino la fattibilità e compatibilità con il grado di dissesto riscontrato.

Aree Classe IIIb₄

A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione, indispensabili per la

difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

In questa classe sono state inseriti i settori ricadenti in conoide attiva.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, per i settori ricadenti in area Ca "Aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte" 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 dal successivo articolo 31 delle N.T.A.;*
 - *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 ricostruzione 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, 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.*
- *Aree Classe IIIc*
Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica ed ad alto rischio, per la quale non é proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica

neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 09.07.1908 n. 445.

Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo.

L'esistenza di tali aree deve essere tenuta in considerazione nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, ai sensi della normativa vigente.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali) vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

In tale classe sono stati inseriti: un edificio crollato in occasione dell'evento alluvionale del novembre 1994 e loc. Boschi; per la frazione Boschi il Comune deve attivare le procedure dell'art. 18 bis delle Norme del P.A.I. che prevedono la rilocalizzazione degli edifici compresi in aree a rischio.

In tale classe anche successivamente alla realizzazione delle opere di riassetto sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;*
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;*
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m. dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;*
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*
- 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 e/o delle condizioni idrauliche presenti.*

Le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi e le opere di regimazione dovranno essere precedute da studi geologici e idrogeologici.

Le schede relative ai dissesti franosi dovranno essere redatte, nel progetto definitivo, utilizzando la scheda regionale riportata nella Nota Esplicativa del 12.99.

Nelle aree di cui al presente articolo individuate sulle tavole di Piano (tav.9/V₄-A,

tav. 15/V₄-A, e tav. 16/V₄-A) e sulla tavola n. 2 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" redatta dal geologo dott. L. Taverna, devono inoltre essere osservate le prescrizioni contenute nella "Relazione geologico illustrativa" e nella "Relazione geologico tecnica sulle aree interessate dai nuovi insediamenti" redatte dal geologo dott. Luca TAVERNA. Nel caso di eventuali contrasti tra le norme prevale la più restrittiva.

Per tutti gli interventi edilizi previsti a ridosso delle sponde incise del Torrente Talloria o nelle immediate adiacenze delle distanze di cui all'art. 96 del R.D. 523/1804, dovranno essere effettuate accurate indagini geotecniche al fine di accertare la compatibilità delle opere in progetto con la locale dinamica evolutiva del corso d'acqua.

Sono inoltre sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 1 della L. n. 431 del 8.8.1985, i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11.12.1933, e le relative sponde o piedi di argini, per una profondità di 150 m., così come segnalato sulla cartografia di Piano (*Tav.9/V₄-A*) ed i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

Sono infine sottoposte a vincolo ai sensi dell'art. 96 R.D. 523/1904, tutti i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, compresi quelli il cui alveo ha sedime demaniale, per i quali sono vietati la costruzione di manufatti e gli scavi ad una distanza minore di m. 10,00, piantagioni e smovimento del terreno ad una distanza minore di m. 4,00.

Sono inedificabili le aree del territorio Comunale destinate ad usi civici non evidenziate sulle cartografie di Piano. Viene confermato l'uso civico di cui all'elenco dell'Ufficio Comunale.

- ART. 26 - Strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali

Per le strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali in uso ad imprenditori agricoli a titolo principale é consentito l'adeguamento alle esigenze aziendali senza ampliamenti delle strutture esistenti.

Esso non é tuttavia consentito quando si tratti di adibire le strutture ed allevamenti a carattere intensivo o comunque molesti e quando l'intervento comporti un potenziamento delle concimaie esistenti nell'ambito della zona perimetrata.

- ART. 27 - Attività tollerate nelle zone residenziali

Ancorché in contrasto con le destinazioni previste nel presente P.R.G. é consentito il proseguimento delle funzioni in atto al momento della adozione del P.R.G.

Gli edifici a destinazione industriale o di artigianato produttivo, esistenti all'interno di zone improprie, e non ricadenti nel centro storico che ospitano attività produttive funzionanti, possono per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore del P.R.G. ampliarsi in misura non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque a 250 mq, salvo diversa indicazione nelle singole tabelle di zona; in ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà, al momento dell'adozione del progetto preliminare di Piano Regolatore.

Nel caso che tali fabbricati vengono usati per attività che producono inquinamenti (atmosfera e delle acque), si dovrà provvedere, entro un anno dall'entrata in vigore del presente strumento urbanistico, a riportare i valori di massima concentrazione di ogni singola sostanza, per unità di misura aerea o liquida, al di sotto di quelli accettabili, così come definiti dalle attuali leggi sulla tutela ambientale.

La permanenza delle attività di cui sopra, é comunque sempre subordinata ad una produzione di rumorosità non superiore ai 70 db., misurati alla distanza di mt 10 da ogni singola parete esterna del fabbricato.

Nelle zone residenziali proprie, sono ammessi salvo diverse prescrizioni nelle tabelle di zona, nuovi insediamenti di attività inerenti all'artigianato di servizio e l'artigianato produttivo tipico del luogo, fatte salve le predette norme per la tutela della nocività.

A tali insediamenti devono però corrispondere fabbricati con una superficie utile generale non superiore ai 200 mq e devono rispettare gli indici urbanistici previsti per singola zona per i fabbricati ad uso residenziale.

Sono pure ammesse stazioni di servizio e riparazione per autoveicoli, queste devono avere una superficie di parcheggio interno uguale ad almeno cinque volte l'area utile generale dell'officina.

Per gli interventi ammessi dal presente articolo, al momento del rilascio della concessione, devono essere verificate le condizioni di cui ai commi 3° e 4° del presente articolo.

- ART. 28 - Aree a vincolo cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali; nelle relative aree di rispetto (con profondità pari a 100 mt) non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, senza aumento di volumetria.

Nelle zone cimiteriali é ammessa la localizzazione di attrezzature di interesse collettivo che non comportino l'elevazione di fabbricati fatta eccezione per chioschi per fiori, e piccole costruzioni tecniche, quali servizi igienici per il

pubblico, ecc., purché costruiti per iniziativa comunale su terreni di proprietà comunale.

- ART. 29 - Aree a vincolo idrogeologico

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30.12.1923, é condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G. e delle presenti N.T.A., al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

Nelle zone di cui al presente articolo si applicano i disposti degli Artt. 30 e 31 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni e L.R. n. 45/89.

- ART. 30 - Eliminazione delle barriere architettoniche

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche l'attuazione di tutti gli interventi edilizi pubblici e privati previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale, compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, é subordinata al rispetto dei disposti della legge 9 gennaio 1989, n. 13, del D.M. 14 giugno 1989, n. 236, della legge 30 marzo 1971, n. 118, del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 e di ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche.

Inoltre la realizzazione di nuovi tracciati di infrastrutture a rete, o la manutenzione di quelli esistenti sui sedimi stradali che comportano il ripristino di marciapiedi, devono prevedere il collegamento con la sede viaria mediante adeguate rampe di raccordo.

Il Sindaco, nella realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche, oltre che nel rilascio *del permesso di costruire o nella denuncia di inizio attività*, accerta che sia garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo ossia rientrano negli interventi di attività edilizia libera ai sensi della lett. b) comma 1 Art. 6 D. Lgs. 27.12.2002 n. 301.

CAPITOLO III

NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE

- ART. 31 - *Definizioni degli interventi edilizi*

Ai fini dell'Art. 3 D. Lgs. n. 301/2002 si intendono:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio;
- le opere che riguardano le piccole riparazioni o comunque quelle dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, quali sono le opere:
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura (ripassatura con sostituzione parziale della copertura), pavimentazioni esterne;
 - riparazione infissi esterni, rifacimento totale o parziale di pavimentazioni interne;
 - sostituzione di rivestimenti interni;

- riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per i servizi igienici e tecnologici, né alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere comprendono:

- pulitura esterna e rifacimento intonaci o rivestimenti esterni;
- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, in conformità a quanto stabilito dal 7° comma dell'art. 24 della legge regionale 56/77:

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti e di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non é ammessa l'alterazione dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di aperture;

- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari;
- demolizioni e costruzione di tramezzi divisorii non portanti;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono fatte salve le seguenti prescrizioni:

- la ricostruzione di *manufatti murari crollati*, anche solo in parte, non é un intervento da prevedersi in linea generale; tuttavia può essere legittimamente consentita nei casi rigorosamente accertati di crolli causati da eventi naturali o da fatti o atti dolosi o colposi, non imputabili al proprietario o all'avente titolo;
- *detti* interventi di ricostruzione devono *rispettare i* seguenti criteri: possono riguardare esclusivamente parti *limitate* degradate o crollate degli elementi strutturali e parti limitate di muri perimetrali portanti o di tamponamenti esterni che risultino degradate o crollate; sono ammessi solo qualora a causa delle condizioni di degrado, *a tutela della pubblica incolumità*, non siano possibili interventi di ripristino e di consolidamento; devono essere impiegati materiali e tecniche costruttive congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio; se riferiti a muri perimetrali, portanti o di tamponamento, ne deve essere mantenuto il posizionamento.

Resta, comunque, ferma la definizione di restauro prevista dall'Art. 34 del Decreto Legislativo 29.10.1999 n. 490;

- d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli 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.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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

Al fine, quindi, di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

Il primo - ristrutturazione edilizia di tipo A - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

Il secondo - ristrutturazione edilizia di tipo B - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

La ristrutturazione di tipo A assicura, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude trasformazioni urbanistiche di rilievo e "maggiori carichi urbanistici.

Viceversa la ristrutturazione di tipo B intende consentire l'incremento delle superfici utili, ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione dei fabbricati a condizione non vengano modificate la conformazione planovolumetrica e le distanze preesistenti secondo le definizioni dei parametri edilizi riportate nel regolamento edilizio comunale e secondo modalità eventualmente specificate dalla normativa di P.R.G.C.

Per ulteriori chiarimenti in merito alle opere ascrivibili ai singoli tipi di intervento si dovrà fare riferimento alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB. del 27.4.1984.

e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;*
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;*
 - e.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;*
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, 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;*
 - e.7) 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 ineditato;*
- f) gli "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. 32 - Prescrizioni costruttive particolari

Non sono consentite costruzioni a pilotis se non previste in sede di P.P.E.

La presente norma non si applica agli edifici pubblici o di interesse pubblico.

Per le edificazioni su terreni in pendenza non é ammesso scavo o riporto di terra che comporti la costruzione di muri od opere di contenimento di altezza superiore a mt 2,50. *Non rientrano in questa casistica i muri portanti l'edificio vero e proprio ed i muri funzionali all'edificio stesso in quanto costituenti strutture di contenimento del terrapieno e dei piazzali di monte. In questo ultimo caso, al momento della richiesta di concessione dovrà essere dimostrata la necessità inderogabile e contingente che impone altezze maggiori attraverso uno specifico studio geologico-tecnico e dovrà essere prodotto il progetto di impatto ambientale. Potrà la Commissione Edilizia imporre specifiche prescrizioni a salvaguardia dell'ambiente circostante. Rientrano, invece, nella casistica i muri di sostegno dei cortili e/o del terrapieno sui fianchi ed a valle dell'edificio per i quali dovrà sempre essere rispettata la massima altezza di mt. 2,50.*

I muri di contenimento che si innalzano a ridosso delle costruzioni non possono distare dalle stesse meno di cinque metri.

Non sono ammessi comunque interventi che comportino sostanziali modifiche alle caratteristiche clivometriche o morfologiche del terreno naturale *se non autorizzati dalle presenti norme e che non sono in contrasto con il R.E.C.*

Per i muri di contenimento dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute negli articoli 32 e 43 del R.E.C.

- ART. 33 - Adeguamento dell'altezza dei piani

Allo scopo di incentivare il processo di rivitalizzazione dei volumi edificati esistenti, é consentito qualora previsto dalle norme relative alle singole zone l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. Sanità 5.7.1975 (Gazzetta Ufficiale 18.7.1975 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente.

L'innalzamento della linea di gronda non dovrà, comunque superare i 90 cm.

- ART. 34 - Definizione di locali abitabili

Sono abitabili i locali che soddisfano per illuminazione e ventilazione alle prescrizioni del D.M. 5.7.1975 (G.U. n. 190 del 19.7.1975) ed in particolare:

- l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione é fissata in mt 2,70 riducibili a mt 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli ed i soppalchi;
- per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, e di mq 10, per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona e di mq 14 se per due persone;
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili;
- l'alloggio monostanza, per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, per due persone;
- gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento;
- la temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18°C e i 20°C; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitativi e nei servizi, esclusi i ripostigli;

- nelle condizioni di occupazione di alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente;
- tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala, ripostiglio, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso;
- per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni razionali, l'adozione di dimensioni unificate di finestre, e quindi, dei relativi infissi;
- quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti;
- é comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.
- il "posto di cottura" eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fondali.
- la stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno é proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo;
- i materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i

rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

All'uopo, per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento ai lavori ed agli standards consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

- ART. 35 - Definizioni sottotetti abitabili

Sono abitabili i vani sottotetto che rispondono ai requisiti previsti *dall'Art. 36 del Regolamento Edilizio Comunale e dall'articolo precedente delle presenti norme.*

I vani non abitabili sono definiti agibili e dovranno inoltre essere illuminati mediante lucernari aventi dimensione massima di mq 0,40 di superficie trasparente per ogni 40 mq di pavimento.

I vani sottotetto abitabili, e quelli *agibili*, vanno conteggiati come volumetria.

Sono considerati vani "non agibili" i vani sottotetto che hanno l'altezza di imposta della copertura – misurato dall'estradosso del sottotetto – non superiore a 0,80 mt. e l'altezza – misurata dall'estradosso del sottotetto all'intradosso del colmo – non superiore a mt. 2,50. Entrambe le condizioni devono essere rispettate. Inoltre non devono avere superficie di illuminazione superiore a quelle espresse al 2° comma precedente.

Nei sottotetti preesistenti alla data di *pubblicazione della L.R. 6.8.1998 n. 21*, realizzati legittimamente con sagoma, volume e superficie conformi al progetto autorizzato é sempre consentito, *ferme* restando le prescrizioni *di cui alla stessa L.R. 21/89* e le destinazioni d'uso della zona, ricavare, con adattamenti ed opere murarie interne, locali da utilizzare a fini abitativi, nei limiti in cui non venga

assolutamente alterata l'altezza della copertura preesistente *fatto salvo quanto previsto al precedente art. 33, 2° comma.*

Negli interventi di cui al precedente comma, valgono tutte le prescrizioni di cui alla L.R. n. 21/98 ed in particolare:

- *l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione, è fissata in non meno di m. 2,40;*
- *per gli spazi accessori o di servizio l'altezza è riducibile a m. 2,20;*
- *in caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a m. 1,60 per gli spazi ad uso abitazione ed a m. 1,40 per gli spazi accessori e di servizio;*
- *per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5% a seconda del tipo di volta.*

- ART. 36 - Bassi fabbricati

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse emergenti per non più di ml 2,50 *misurati secondo i principi definiti dal successivo articolo 54*, e destinate esclusivamente ad uso autorimesse private, o magazzini o locali sussidiari ad uso delle annesse abitazioni o delle destinazioni ammesse al piano terreno.

L'altezza massima di ml 2,50 è data dall'altezza misurata sulla facciata più alta.

Se un fronte del basso fabbricato é dotato di marciapiede quest'ultimo non deve essere sopraelevato oltre la quota di quello esistente del fabbricato di abitazione, od oltre la quota esistente del cortile di proprietà.

Essi dovranno essere computati nella superficie coperta mediante il rapporto di copertura previsto nelle tabelle di zona e non nel volume edificabile.

Quelli isolati *cioè quelli distaccati dal fabbricato principale e distanti dallo stesso almeno 5 metri*, potranno essere costruiti a norma del Codice Civile o anche in confine di proprietà; essi non danno diritto al proprietario del fondo limitrofo di richiedere la concessione per la costruzione in confine invocando la costruzione preesistente. Questi sarà tenuto al rispetto delle norme di confrontanza stabilite dal P.R.G.C. o potrà addossare al basso fabbricato esistente solo un altro fabbricato rispondente alle norme del presente articolo.

Il basso fabbricato dovrà essere coperto a tetto piano o con falde con pendenza massima del 40% e non é consentito sul confine di proprietà sopraelevazioni con murature di frontespizio od altra sopraelevazione oltre la linea d'imposta minima della copertura.

Il basso fabbricato, in quanto tale, preesistente in confine non obbliga il vicino alle distanze minime di confrontanza dei fabbricati stabilite dalle presenti norme.

- ART. 37 - Strade private

La formazione di nuove strade private aperte al pubblico transito, che servono più di un edificio o più di un lotto fabbricabile, deve inserirsi nei programmi di attuazione, qualora il Comune sia obbligato alla redazione del P.P.A.

La larghezza e le caratteristiche costruttive delle nuove strade private dovranno essere relazionate all'entità ed alla natura dell'insediamento cui dovranno servire.

La larghezza non potrà comunque essere inferiore a mt 4.

Tutte le strade non soggette a servitù di pubblico transito sono considerate passaggi privati.

Questi sono ammessi unicamente per dare accesso ad aree interne di isolato dalle strade pubbliche o di uso pubblico, dalle quali debbono essere separati con cancelli contrassegnati con numero civico.

Essi non potranno avere larghezza inferiore a mt 3.

Non é ammessa la realizzazione di nuovi passaggi o accessi privati o servitù di passaggio che servano più di un edificio o più di un lotto edificabile, o che servano un lotto unico se esso é già servito da altro accesso da strada pubblica.

- ART. 38 - Costruzioni in arretramento dal filo stradale

Chi intende arretrare il proprio fabbricato dal filo di costruzione attuale (ove consentito, ovvero nel caso che l'arretramento gli sia imposto in osservazione delle presenti norme) deve provvedere a sistemare opportunamente l'area dell'arretramento, a non formare frontespizi nudi, oppure a sistemare quelli che rimangono eventualmente scoperti.

L'arretramento di un fabbricato in fregio ad una via dà diritto, a chi si arretra, di calcolare l'altezza del suo fabbricato, computando l'arretramento nella larghezza della strada, sino all'altezza massima consentita dalle N.T.A., a condizione che provveda a sistemare convenientemente e a regola d'arte, l'area di arretramento nonché a cederla gratuitamente al Comune.

- ART. 39 - Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci

La conservazione delle linee di fabbricazione esistenti é prevista nelle zone classificate come zone di interesse storico e ambientale, salve diverse prescrizioni di P.P.E.

Per l'edificazione nelle zone residenziali di completamento e di espansione le distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade o altri spazi destinati al traffico di veicoli con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o di insediamenti debbono corrispondere a quanto previsto all'Art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Nel caso di strade a sezione trasversale non costante si computa la larghezza media dividendo la superficie (calcolata in proiezione orizzontale) del tronco antistante il lotto per la lunghezza del tronco stesso.

Nei centri abitati e al di fuori degli stessi, le distanze minime da osservare nell'edificazione sono stabilite dal "Nuovo Codice della strada" di cui al D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e 26.4.1993, n. 147.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni nei centri abitati, le fasce di rispetto sono incrementate dall'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite nel regolamento a seconda del tipo di strada, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Nelle fasce di rispetto stradali sono ammesse unicamente le destinazioni a: percorsi pedonali, piantumazioni, e sistemazione a verde e la formazione di parcheggi pubblici.

L'installazione e l'esercizio, lungo le strade, di impianti di distribuzione di carburanti liquidi e gassosi e di lubrificanti per autotrazione o di impianti affini, con le relative attrezzature ed accessori, é subordinata al parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle norme vigenti.

Agli edifici esistenti, possono essere concessi, nelle fasce di rispetto di cui sopra, aumenti di volume sino al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada.

- ART. 40 - Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi liberi, da destinarsi a parcheggi, in misura non inferiore a mq 1 ogni 10 mc di costruzione.

- ART. 41 - Recinzioni

La costruzione denominata recinzione o muro di cinta deve essere caratterizzata dall' "isolamento delle facce", dall'altezza massima di due metri (secondo le indicazioni di cui ai commi successivi) e dalla destinazione di demarcazione della linea di confine di proprietà. Tale costruzione, avente le caratteristiche sopra riportate, non è soggetta al rispetto delle distanze dai confini e per sua natura può essere eseguita sul confine di proprietà.

Quando i fondi si trovino "a dislivello" e quindi, oltre alla prevalente funzione di delimitazione del fondo, la recinzione svolga anche l'azione secondaria di sostegno e di contenimento di un declivio naturale, la stessa non può essere considerata come costruzione ai fini dell'osservanza delle distanze legali. La recinzione con tali caratteristiche potrà avere una "faccia" non isolata ed un'altezza, misurata dalle fondamenta al livello del fondo superiore, anche maggiore di due metri. La parte di essa che si innalza oltre il fondo sovrastante dovrà sottostare alle norme di cui ai commi successivi.

Nel caso in cui i fondi si trovino “a dislivello”, ma la recinzione svolga anche l'azione secondaria di sostegno e di contenimento di un terrapieno artificiale realizzato per creare un nuovo dislivello o per accentuare il naturale dislivello esistente, la stessa, essendo considerata una costruzione in senso tecnico-giuridico, dovrà rispettare tutte le norme relative alle distanze previste nelle singole tabelle di zona.

In tutte le zone indicate dal Piano Regolatore Generale le recinzioni verso le vie pubbliche e gli spazi pubblici ad uso pubblico e le vie private debbono essere "a giorno" e non superare l'altezza massima di mt 2.

Esse dovranno essere costruite nella parte fuori terra da uno zoccolo in muratura di mattoni o in calcestruzzo di altezza non superiore a mt 0,50 dal suolo, sormontato da rete metallica o da cancellata metallica, tali da consentire il massimo di visibilità trasversale.

Le suddette recinzioni dovranno essere realizzate osservando le distanze dal confine stradale stabilite dal "Nuovo Codice della strada" di cui al D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e 26.4.1993, n. 147; in centro abitato, definito ai sensi del D.P.R. 495/93 e s.m., la distanza dal ciglio stradale dovrà essere maggiore o uguale a ml 1,00.

In presenza di Piano Esecutivo potranno essere autorizzate soluzioni diverse.

Le recinzioni dovranno essere ubicate parallelamente all'asse della strada prospiciente.

Anche la divisione fra le proprietà, recinzioni o muri divisorii, dovranno avere le stesse caratteristiche delle recinzioni descritte al 1° comma.

Possono essere concesse autorizzazioni in deroga, a quanto prescritto in caso di restauro e completamento di recinzioni esistenti o muri divisorii esistenti, quando non si abbiano, ad esclusivo giudizio della Commissione Edilizia, a riscontrare ragioni negative di carattere tecnico od estetico.

Comunque l'altezza della muratura piena non può superare ml 2,00 dal suolo.

- ART. 42 - Aree boscate, fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali

Nelle fasce di rispetto dei fiumi, torrenti, canali e corsi d'acqua ogni trasformazione urbanistico-edilizia é vincolata al rispetto delle norme dell'art. 29 della Legge Regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i. e dell'art. 1 della *ex* Legge Galasso n. 431 del 8.8.1985, *degli artt. 146, 147 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 e dell'art. 96 del R.D. 523/1904.*

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 viene individuata una fascia di rispetto pari a 50,00 m per fiumi, torrenti e canali non arginati, pari a **15,00 m** dal piede esterno degli *argini maestri, regolarmente eseguiti e collaudati sulla base delle valutazioni dell'Autorità idraulica competetente* per fiumi, torrenti e canali arginati e pari a **m 15,00** per piccoli rii non segnalati in acque pubbliche e bealere, entro la quale é vietata ogni nuova edificazione, mentre sono ammessi interventi edilizi diretti esclusivamente volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ristrutturazione edilizia senza aumento della volumetria, degli edifici esistenti, oltre agli interventi e le utilizzazioni di cui al 3° comma dell'art. 27 della Legge regionale suddetta. *Per tutti i corsi d'acqua iscritti nelle acque pubbliche compresi quelli il cui alveo ha sedime demaniale ai sensi dell'articolo 96 del R.D. 523/1904, sono vietati: la costruzione di manufatti e gli scavi ad una distanza minore di m. 10,00, piantagioni e smovimenti del terreno ad una distanza minore di m. 4,00.*

Sono inoltre sottoposti a vincolo paesaggistico *e, fino all'approvazione del piano paesaggistico, sottoposte alle disposizioni del Titolo I, parte III del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" D. Lgs. n. 42/2004 (Artt. 146, 147 e 159)*, i territori coperti da foreste e boschi (*anche se non evidenziati in cartografia*), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento *come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6 del D. Lgs. n 227/2001*, i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R. D.

11.12.1933 n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna ed i terreni gravati da usi civici (art. 1 *ex* Legge n. 431/85, **art. 142 D. Lgs. n. 42/2004**).

Nelle aree individuabili a bosco ai sensi dell'art. 2 commi 2 e 6 del D. lvo 18.05.2001 n. 227, all'interno delle zone soggette a vincolo idrogeologico, assolvendo funzioni di salubrità ambientale e difesa dei terreni, sono vietate nuove costruzioni e urbanizzazioni (art. 30 L.R. 56/77 s.m.i.).

Il vincolo di cui al precedente comma non si applica per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi **con** costruzioni edilizie **ed** altre opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio (**Art. 149 D. Lgs. n. 42/2004**).

Si intendono richiamate, qualora applicabili le norme di cui al 4° comma dell'art. 29 della L.R. n. 56/77 e s.m., **“Parte terza, Titolo I” artt. 142, 146, 147, 149, 152 del D. Lgs. n. 42/2004**.

- ART. 43 - Costruzioni temporanee e campeggi

Non é ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione e di campeggi o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, come roulotte o case mobili.

CAPITOLO IV

NORME FINALI

- ART. 44 - Natura delle previsioni del P.R.G.
 Poteri di deroga

Le previsioni di Piano hanno natura precettiva e vincolante.

Non ha natura precettiva la relazione illustrativa alla quale dovrà comunque farsi riferimento ai fini interpretativi degli elaborati del Piano Regolatore.

Il permesso di costruire in deroga alle presenti norme di Piano Regolatore è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle laltre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio *del permesso di costruire* in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipulazione di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e contenente i vincoli cui i privati dovranno attenersi per la modificazione di tale destinazione, che comunque dovrà coincidere con una finalità fatta propria dal Comune o assunta come tale.

Qualora si riscontrino difformità tra le indicazioni portate in elaborati diversi, prevalgono le tavole a base catastale o, in subordine, quelle a scala 1:5.000, salvo specifiche indicazioni riportate nelle presenti norme.

Le previsioni sulla localizzazione dei servizi ha natura vincolante. Essa si trasforma da vincolante in programmatica in occasione della formazione dei piani esecutivi.

- ART. 45 - Varianti e revisioni del P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale é sottoposto a revisione periodica ogni 10 anni e, comunque, in occasione della revisione del Piano Territoriale. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

Per le varianti al P.R.G.C. valgono le prescrizioni di cui all'art. 17 della L.R. 56/77 *così come modificato dall'art. 1 L.R. 41/97.*

- ART. 46 - Vincolo non aedificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse anche quando siano intervenuti frazionamenti o passaggi di proprietà.

Non é ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree appartenenti a zone aventi diversa destinazione d'uso, né fra aree non contigue. E' ammesso il trasferimento di cubatura o di superficie copribile fra appezzamenti di terreno contigui ed appartenenti ad una stessa area di Piano o ad aree alle quali é attribuita la stessa destinazione d'uso.

Quest'ultima limitazione non si applica nelle zone agricole. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono

riportate le zone ed i vincoli di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con congruità, anche in sede di rilascio *del permesso di costruire* e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di *permesso di costruire* e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.

APPENDICE

CAPITOLO V

DEFINIZIONI URBANISTICHE

PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

- Art. 47 - *Altezza dei fronti della costruzione (Hf)*
(Vale l'Art. 13 R.E.C.)

- Art. 48 - *Altezza della costruzione (H)*
(Vale l'Art. 14 R.E.C.)

- Art. 49 - *Numero dei piani della costruzione (Np)*
(Vale l'Art. 15 R.E.C.)

- Art. 50 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)
(Vale l'Art. 16 R.E.C.)

- Art. 51 - Superficie coperta della costruzione (Sc)
(Vale l'Art. 17 R.E.C.)

- Art. 52 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
(Vale l'Art. 18 R.E.C.)

- Art. 53 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)
(Vale l'Art. 19 R.E.C.)

- Art. 54 - Volume della costruzione (V)
(Vale l'Art. 20 R.E.C.)

- Art. 55 - Superficie fondiaria (Sf)
(Vale l'Art. 21 R.E.C.)

- Art. 56 - Superficie territoriale (St)
(Vale l'Art. 22 R.E.C.)

- Art. 57 - Rapporto di copertura (Rc)
(Vale l'Art. 23 R.E.C.)

- Art. 58 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
(Vale l'Art. 24 R.E.C.)

- Art. 59 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
(Vale l'Art. 25 R.E.C.)

- Art. 60 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)
(Vale l'Art. 26 R.E.C.)

- Art. 61 - Indice di densità edilizia territoriale (It)
(Vale l'Art. 27 R.E.C.)

- ART. 9 -	Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale	Pag. 20
- ART. 10 -	Aree destinate ad usi residenziali	Pag. 21
- ART. 11 -	Area edificata di origine antica di recupero ambientale (Centro storico)	Pag. 22
- ART. 12 -	Edifici di interesse storico artistico	Pag. 26
- ART. 13 -	Aree residenziali esistenti e di completamento	Pag. 27
- ART. 14 -	Area di espansione residenziale in attuazione	Pag. 30
- ART. 15 -	Area residenziale di nuovo impianto	Pag. 31
- ART. 16 -	Aree per attrezzature turistiche e di servizio	Pag. 32
- ART. 17 -	Area per attrezzature turistiche ricettive e ricreative di nuovo impianto	Pag. 33
- ART. 18 -	Aree per insediamenti produttivi	Pag. 35
- ART. 19 -	Aree produttive esistenti che si confermano	Pag. 36
- ART. 20 -	Aree produttive di completamento e di riordino	Pag. 37
- ART. 20 bis -	Insedimenti commerciali	Pag. 38
- ART. 21 -	Aree agricole	Pag. 39
- ART. 22 -	Nuclei frazionali rurali	Pag. 46

- ART. 23 -	Allevamenti di bestiame	Pag. 48
- ART. 24 -	Aree di tutela ambientale	Pag. 51
- ART. 25 -	Aree inedificabili ed aree ad edificazione condizionata	Pag. 51
- ART. 26 -	Strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali	Pag. 63
- ART. 27 -	Attività tollerate nelle zone residenziali	Pag. 63
- ART. 28 -	Aree a vincolo cimiteriale	Pag. 64
- ART. 29 -	Aree a vincolo idrogeologico	Pag. 65
- ART. 30 -	Eliminazione delle barriere architettoniche	Pag. 65
CAPITOLO III		Pag. 66
<u>NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE</u>		Pag. 66
- ART. 31 -	Definizioni degli interventi edilizi	Pag. 66
- ART. 32 -	Prescrizioni costruttive particolari	Pag. 70
- ART. 33 -	Adeguamento dell'altezza dei piani	Pag. 71
- ART. 34 -	Definizione di locali abitabili	Pag. 72
- ART. 35 -	Definizioni sottotetti abitabili	Pag. 74
- ART. 36 -	Bassi fabbricati	Pag. 75

- ART. 37 -	Strade private	Pag. 76
- ART. 38 -	Costruzioni in arretramento dal filo stradale	Pag. 77
- ART. 39 -	Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci	Pag. 78
- ART. 40 -	Parcheggi privati	Pag. 79
- ART. 41 -	Recinzioni	Pag. 79
- ART. 42 -	Aree boscate, fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali	Pag. 81
- ART. 43 -	Costruzioni temporanee e campeggi	Pag. 82
CAPITOLO IV		Pag. 82
<u>NORME FINALI</u>		Pag. 82
- ART. 44 -	Natura delle previsioni del P.R.G. Poteri di deroga	Pag. 83
- ART. 45 -	Varianti e revisioni del P.R.G.C.	Pag. 84
- ART. 46 -	Vincolo non aedificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione	Pag. 84
APPENDICE		Pag. 85
CAPITOLO V		Pag. 85

<u>DEFINIZIONI URBANISTICHE</u>	Pag. 85
PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	Pag. 85
- ART. 47 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	Pag. 85
- ART. 48 - Altezza della costruzione (H)	Pag. 85
- ART. 49 - Numero dei piani della costruzione (Np)	Pag. 85
- ART. 50 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)	Pag. 86
- ART. 51 - Superficie coperta della costruzione (Sc)	Pag. 86
- ART. 52 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)	Pag. 86
- ART. 53 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)	Pag. 86
- ART. 54 - Volume della costruzione (V)	Pag. 86
- ART. 55 - Superficie fondiaria (Sf)	Pag. 86
- ART. 56 - Superficie territoriale (St)	Pag. 86
- ART. 57 - Rapporto di copertura (Rc)	Pag. 87
- ART. 58 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	Pag. 87
- ART. 59 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	Pag. 87

- ART. 60 -	Indice di densità edilizia fondiaria (If)	Pag. 87
- ART. 61 -	Indice di densità edilizia territoriale (It)	Pag. 87
<u>TABELLE DI ZONA</u>		Pag. 88

- ART. 1 - Oggetto delle norme di attuazione pag.1
- ART. 10 - Aree destinate ad usi residenziali pag.12
- ART. 11- Aree prevalentemente residenziali aventi valore ambientale o documentario e relative pertinenze (Ab) pag.13
- ART. 12 - Edifici di interesse storico artistico pag.16
- ART. 13 - Aree prevalentemente residenziali, totalmente edificate ad alta densità da mantenere allo stato di fatto (B) pag.17
- ART. 14 - Aree prevalentemente residenziali parzialmente edificate da completare nei lotti liberi, o con possibile incremento dei volumi esistenti (Ca) pag.21
- ART. 15 - Aree libere non dotate o parzialmente dotate di opere di urbanizzazione da edificare con destinazione prevalentemente residenziale (Cb) pag.23
- ART. 16 - Norme generali per le aree destinate ad insediamenti produttivi pag.23
- ART. 17 - Area libera da edificare ed attrezzare con destinazione prevalentemente produttiva (Di) pag.25
- ART. 18 - Aree agricole pag.26
- ART. 19 - Allevamenti di bestiame pag.33
- ART. 2 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale pag.3
- ART. 20 - Aree di annucleamento rurale confermate pag.36
- ART. 21 - Documentazione da presentare in sede di richiesta di concessione per gli interventi in area agricola pag.38
- ART. 22.- Aree inedificabili e ad edificazione condizionata pag.40
- ART. 23 - Attività tollerate nelle zone residenziali pag.41
- ART. 24 - Area a vincolo cimiteriale pag.42
- ART. 25 - Aree a vincolo idrogeologico pag.43
- ART. 26 - Indicazioni e prescrizioni circa l'uso del suolo, emerse dall'indagine geologico-tecnica condotta sul territorio comunale pag.44
- ART. 27 - Eliminazione delle barriere architettoniche pag.45
- ART. 28 - Definizioni edilizie pag.46
- ART. 29 - Prescrizioni costruttive particolari pag.50
- ART. 3 - Concessione edificatoria pag.5
- ART. 30 - Adeguamento dell'altezza dei piani pag.51
- ART. 31 - Definizione di locali abitabili pag.52
- ART. 32 - Definizione sottotetti abitabili pag.54
- ART. 33 - Bassi fabbricati pag.55

- ART. 34 -	Strade private	pag.55
- ART. 35 -	Costruzioni in arretramento dal filo stradale	pag.56
- ART. 36 -	Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incrocio	pag.56
- ART. 37 -	Parcheggi privati	pag.58
- ART. 38 -	Recinzioni	pag.58
- ART. 39 -	Aree boscate e fasce di rispetto	pag.60
- ART. 4 -	Campo di applicazione della concessione	pag.5
- ART. 40 -	Costruzioni temporanee e campeggi	pag.60
- ART. 41 -	Natura delle previsioni del P.R.G.C.	pag.61
- ART. 42 -	Varianti e revisioni del P.R.G.C.	pag.61
- ART. 43 -	Vincolo non edificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione	pag.63
- ART. 44 -	Superficie territoriale (Sf)	pag.64
- ART. 45 -	Superficie fondiaria (Sf)	pag.64
- ART. 46 -	Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)	pag.65
- ART. 47 -	Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)	pag.65
- ART. 48 -	Superficie coperta (Sc)	pag.65
- ART. 49 -	Rapporto di copertura massimo (Rc)	pag.66
- ART. 5 -	Interventi soggetti ad autorizzazione	pag.7
- ART. 50 -	Volumetria realizzabile (V)	pag.66
- ART. 51 -	Altezza di ciascun fronte della costruzione	pag.67
- ART. 52 -	Altezza massima della costruzione (H)	pag.68
- ART. 53 -	Distanza tra i fabbricati (Df)	pag.69
- ART. 6 -	Prescrizioni generali per gli interventi edilizi	pag.9
- ART. 8 -	Impianti tecnologici	pag.11
- ART. 9 -	Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale	pag.11
-ART. 7 -	Classi di destinazione d'uso del territorio	pag.10
A P P E N D I C E		pag.64
C A P I T O L O		I V pag.61
C A P I T O L O		I I I pag.46
C A P I T O L O		I I pag.10
C A P I T O L O		V pag.64
C A P I T O L O		I pag.1
CLASSI E CARATTERISTICHE DI INTERVENTO pag.10		
DEFINIZIONI URBANISTICHE pag.64		
N O R M E G E N E R A L I pag.1		
NORME FINALI pag.61		

