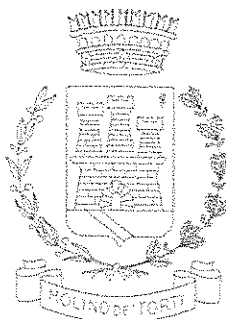


COMUNE
DI
MOLINO DEI TORTI
PROVINCIA DI ALESSANDRIA



P.R.G.

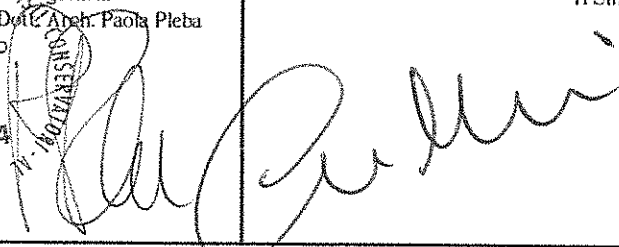
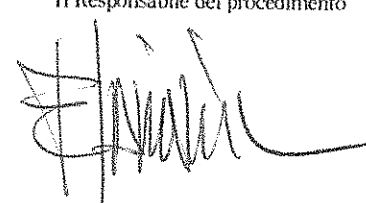
revisione generale
dello strumento urbanistico vigente

VARIANTE PARZIALE N° 6

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.DEL.....

DATA.....

Progettista Sez. A Dott. Arch. Paola Pleba Architetto PAOLA PLEBA N° 324 ★ ALBO ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI CONSERVATORI	Il Sindaco 	Il Responsabile del procedimento 
PLEBA & PLEBA architettura urbanistica geologia 15045 SALE - VIA MENTANA N. 10 TEL 0131- 828418 FAX 0131- 846735 20148 MILANO - VIALE SCARAMPO N. 41 TEL 02.33004563 - FAX 02.33005277 E-mail plebaepleba@fastwebnet.it		

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

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

ART. 1 – APPLICAZIONE DEL PIANO

- 1.1 Tutto il territorio comunale è vincolato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) in conformità alla legislazione urbanistica nazionale e regionale e provinciale attualmente in vigore.
- 1.2 L'uso del suolo e le iniziative edilizie vengono disciplinate dal P.R.G. nei modi indicati negli elaborati di progetto e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO

- 2.1 L'attuazione del P.R.G. avverrà mediante intervento diretto oppure mediante strumenti urbanistici esecutivi.
- 2.2 L'intervento diretto consiste nella concessione diretta o convenzionata o nella autorizzazione diretta rilasciata dal Sindaco.
- 2.3 Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:
- a) i piani esecutivi di iniziativa pubblica (P.P.) di cui agli artt. 38-39 e 40 della L.R. 56/77 e successive modificazioni;
 - b) i piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche;
 - c) i piani di recupero (P.R.) di cui alla legge 5.8.1978 n. 457 ossia all'art. 41/bis della L.R. 56/77 e successive modificazioni;
 - d) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.) ossia all'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modificazioni;
 - e) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della legge regionale 5.12.1977 n. 56.

ART. 3 – CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

- 3.1 A norma dell'art. 1 della Legge n.10/77 e dell'art. 48 della L.R. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc. purché compatibili con le destinazioni stabilite dalle presenti norme; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili, con le esclusioni di cui all'ultimo comma del presente articolo.

3.2

In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a) nuova costruzione e ampliamento, sopraelevazione di edifici;
- b) Soppresso;
- c) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni,
- d) demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti;
- e) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni e altri manufatti;
- f) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;
- g) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
- h) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;
- i) costruzione di vani nel sottosuolo;
- l) collocamento, modificazione e rimozione di apparecchiature e di impianti diversi da quelli di cui alla lettera g) del seguente comma;
- m) apertura ed ampliamento di cave e torbiere, sfruttamento di falde acquifere minerali e termali;
- n) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera a) del comma seguente;
- o) costruzioni temporanee e campeggi;
- p) ogni altra opera e interventi non richiamati ai seguenti commi.

3.3

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco:

- a) l'occupazione temporanea del suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- a
bis) restauro e risanamento conservativo di edifici ad uso residenziale ai sensi dell'art. 7 della legge n° 94/82;
- b) le tinteggiature esterne degli edifici, la formazione e la sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni (per immobili ricadenti in zone di recupero urbanistico ed edilizio);
- c) il taglio di boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico e ambientale;
- d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere escluse quelle minerali e termali;
- e) la sosta continuativa e non di case mobili, di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento e l'attendamento in aree non destinate a campeggio;
- f) il collocamento, la modificazione e la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli, materiali;
- g) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari ivi compresa la realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- h) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, nonché all'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purché tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;
- i) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive;
- l) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali.

3.4

Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le seguenti opere:

- a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nel precedente 2° comma;
- b) le opere di manutenzione ordinarie degli edifici, ivi comprese le opere necessarie all'allacciamento degli immobili ai pubblici servizi;

- c) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata ordinate dal Sindaco fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
- d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici.

3.5 In tutto il centro storico sono di regola (art. 24 comma 4.d) L.R. n° 56/77 e s.m.i.) ammessi soltanto restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; essi possono anche essere soggetti a concessione singola.

Per tutti gli interventi che ricadano invece sotto la definizione di "Ristrutturazione urbanistica", ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., è obbligatorio il Piano Particolareggiato, redatto ai sensi dei commi 1,2,3 dell'art. 40 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.

ART. 4 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI CONCESSIONI

- 4. Le autorizzazioni e le concessioni sono rilasciate dal Sindaco, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 56/77, con la precisazione che le "autorizzazioni" concernono esclusivamente gli interventi specificati nell'art. 56 della Legge e a quelli definiti dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/04/1984, fermo restando che tutti gli altri sono soggetti a concessione.
- 4.1 Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art.9 della Legge n. 10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria secondaria, nonché al costo di costruzione.
- 4.2 L'entità di contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5,6,10 della L. 28.1.1977 n.10.
- 4.3 In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi e per le opere di cui all'art.10 della Legge 28.1.1977 n.10, e può essere ridotto in proporzione alle opere di carattere pubblico che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.
- 4.4 Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, nella misura massima del 70%.
- 4.5 La domanda di concessione deve essere corredata della seguente documentazione:
 - stralcio del P.R.G. in scala 1:2.000 o 1:5.000 (secondo le zone di appartenenza dell'oggetto dell'intervento), di formato non inferiore a cm. 20x20, sul quale sia circoscritta in rosso l'area di proprietà;
 - stralcio della mappa catastale in scala 1:1.000 (nucleo di interesse storico-ambientale) o 1:2.000 (per tutte le altre), di formato non inferiore a cm. 15x15, con la delimitazione in rosso della proprietà ed i relativi dati catastali (F., mappale, superficie, o vani);
 - planimetria in scala non inferiore ad 1:500, eseguita in base a rilievo diretto, quotata, dalla quale risultino chiaramente le linee di confine (in rosso), lo stato delle proprietà confinanti (spazi liberi, edifici, precisando per quest'ultimi l'altezza, la destinazione, la presenza di finestre), i nominativi dei relativi proprietari; sulla planimetria deve essere riportato l'intervento progettato e la modifica dello stato preesistente che eventualmente ne derivasse (giallo e rosso), nonché la verifica dei parametri planovolumetrici attraverso il calcolo dettagliato; sulla planimetria devono anche essere riportati i tracciati e i punti di allacciamento alle reti infrastrutturali (fognatura, acquedotto, ecc.);

- tavole di progetto in scala non inferiore ad 1:100, composte di piante (distinte per piano), sezioni secondo i due assi ortogonali (di cui una in corrispondenza della scala, ove esista), prospetti di tutti i fronti. I disegni dovranno essere quotati e completi di tutti gli elementi necessari per la loro lettura, quale destinazione di ogni locale, materiali di copertura e finitura facciate (cornicioni, serramenti, solai, ecc.);
- titolo di proprietà o di disponibilità;
- documentazione fotografica ove l'intervento abbia luogo su edifici esistenti.
- relazione illustrativa dell'intervento e delle soluzioni adottate;

4.6 Per gli interventi in zona rurale la documentazione dovrà essere integrata da:

- documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi dei soggetti giuridici individuati nell'apposito articolo della normativa specifica per le aree agricole;
- documentazione relativa alle previsioni di intervento comprendente:
 - a) documentazione sulla disponibilità dei terreni e sulle forme di conduzione dell'azienda;
 - b) elenchi e planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di P.R.G. e dei relativi indici utilizzati per il singolo mappale;
 - c) estratto della cartografia del P.R.G. con perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;
 - d) planimetria dello stato di fatto e di progetto dell'azienda e relativi indirizzi produttivi, ripartizione colturale, assetto infrastrutturale;
 - e) planimetria e descrizione dei fabbricati esistenti ed in progetto, loro dimensione e destinazione d'uso.

Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni relative. L'atto viene trascritto sui registri delle proprietà immobiliare a cura dell'Amministrazione ed a spese del richiedente.

4.7 I progetti devono essere redatti e firmati da tecnici abilitati, iscritti all'Albo Professionale, competenti per Legge. Quand'anche una sola delle condizioni sopraelencate circa la completezza della documentazione non fosse rispettata, le istanze di concessione non avranno corso; il Comune, in sede istruttoria, richiederà quindi agli interessati il rispetto anche formale di tali condizioni, con l'integrazione della documentazione e degli elementi ritenuti mancanti o incompleti, prima di sottoporre la pratica all'esame della C.E..

4.8 Conseguito il parere favorevole della C.E. sulla base dell'istruttoria, fatto proprio dal Sindaco, il richiedente – all'uopo avvertito – dovrà assolvere agli obblighi di cui alla L. 10/77 (onerosità) e produrre la seguente documentazione:

- atti di vincolo (asservimento terreni, destinazione), se e quali richiesti;
- relazione secondo la Legge 09/01/1991 n. 10 (risparmi energetico), se richiesta;
- relazione geotecnica o geologica, se richiesta;
- eventuali autorizzazioni da parte di Enti interessati (Regione, A.N.A.S., Provincia, S.N.A.M., E.N.E.L., U.S.L., V.V.F., ecc.), se richieste.

Dopo la verifica di tale documentazione dovrà procedere al materiale ritiro del documento concessorio, in assenza del quale non è consentito dare inizio e corso a nessun lavoro. L'intestatario della concessione ha l'obbligo di comunicare con Raccomandata A.R. la data di inizio e ultimazione lavori, tenuto conto che tali eventi devono aver luogo nei termini di validità della concessione, e precisamente:

- 12 mesi dalla data del suo rilascio, per l'inizio;
- 36 mesi dalla data di inizio dei lavori per l'ultimazione.

Eventuali proroghe, da concedersi solo in presenza delle condizioni di cui all'art. 3 della L. 10/77, debbono essere motivatamente richieste, pena la necessità di una nuova concessione e del pagamento degli oneri per le opere ancora da realizzare. La non osservanza di quanto sopra configura, nel caso di inizio o di prosieguo dei lavori oltre i termini indicati, il reato di "esecuzione dei lavori in assenza di concessione", con le conseguenze penali ed amministrative previste dalla Legge.

- 4.9 Le autorizzazioni sono rilasciate a titolo gratuito, nel rispetto degli eventuali vincoli previsti dalle Leggi 1089/39 e 1497/39. La documentazione da allegare alla richiesta di autorizzazione è quella prevista dal precedente art. 4.5. I progetti devono essere redatti e firmati da tecnici abilitati iscritti in un Albo Professionale, competenti per Legge. L'intestatario dell'autorizzazione ha l'obbligo di comunicare per iscritto, al Sindaco, la data di inizio e di ultimazione dei lavori, tenuto conto che i termini di validità dell'atto autorizzativo, sono:
- 6 mesi dalla data del suo rilascio, per l'inizio;
 - 18 mesi dalla data di inizio dei lavori per l'ultimazione.
- Eventuali proroghe debbono essere motivatamente richieste.

- 4.10 Durante i lavori deve essere consentito il libero accesso al cantiere da parte di funzionari o degli incaricati Comunali, per i necessari controlli, e dovranno essere rispettati gli ordini e le prescrizioni che questi impartiranno circa l'allacciamento a pubblici servizi e gli allineamenti. A lavori ultimati dovrà essere richiesta l'abilità o l'agibilità, con apposita domanda, corredata da una copia del collaudo delle strutture in c.a., dallo stralcio del P.R.G.C., corrispondente a quello allegato alla domanda di concessione, con la rappresentazione della modifica verificatasi con la realizzazione dell'intervento, nonché dalla dichiarazione congiunta attestante il rispetto di quanto risultante dalla relazione precedentemente ridotta, come prescritto dalla Legge n. 10/91 (risparmio energetico) ed infine dalla attestazione dell'avvenuto accatastamento.

- 4.11 Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione, a norma dell'art. 26 Legge n. 47/85, le opere interne alla costruzioni che non siano in contrasto con lo strumento urbanistico e con il regolamento edilizio vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari.

Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse.

Contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1° Giugno 1939, n. 1089 e 19 Giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 5 – PIANI ESECUTIVI

- 5.1 I piani esecutivi di iniziativa pubblica (P.P. e P.E.E.P.) saranno formati in conformità delle disposizioni di cui agli artt. 38-39-40 della L.R. 56/77.
- 5.2 Il P.R.G. individua le zone in cui sono previsti piani di recupero (P.R.); i piani di recupero hanno contenuto e validità di P.P., definiti dagli artt. 38 e 39 della L.R. 56/77.

- 5.3 Nelle zone non comprese nei P.R. ai sensi dell'art. 41/bis della L.R. 56/77, gli interventi previsti dalla stessa legge possono essere compiuti attraverso la concessione diretta.
- 5.3 bis Il P.R.G. individua le zone di completamento C1 in cui è previsto il piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) redatto nel rispetto degli artt. 44 e 45 della L.R. 56/77 e degli articoli specifici delle presenti norme, da realizzare qualora si intendesse proporre una diversa distribuzione delle aree a verde e dei parcheggi rispetto a quanto previsto dalla Concessione Convenzionata.
- 5.3 ter Piani esecutivi di iniziativa privata possono essere proposti da uno o più proprietari, sia per le zone di completamento che per quelle di recupero, e sottoposti a pareri ed alle procedure di cui agli artt. 3 e 6 delle presenti norme, nel rispetto degli artt. 44 e 45 della L.R. 56/77. La superficie minima per la proposta di P.E.C. è di mq. 3.000.
- 5.4 Soppresso
- 5.5 Soppresso.
- 5.6 I progetti di piani esecutivi devono essere redatti e firmati da tecnici abilitati con particolare competenza in materia urbanistica.
- 5.7 Si richiamano i contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 12/URE del 14.7.93

ART. 6 – GESTIONE DEL PIANO

- 6.1 Il Comune si avvale, come organo consultivo del Sindaco per il rilascio di concessioni ed autorizzazioni, e come organo consultivo del Consiglio Comunale per l'approvazione di piani esecutivi convenzionati, di una Commissione Edilizia (C.E.) nominata a norma di Legge.
- 6.2 Le sedute della C.E. sono valide se tenute in presenza di almeno 4 membri effettivi, tra cui il Presidente e un tecnico laureato.
- 6.3 I pareri della C.E. vengono espressi con il voto della maggioranza dei presenti, in caso di parità, prevale il voto del Presidente.
- 6.4 La C.E. deve esprimere il proprio parere, obbligatorio ma non vincolante, su tutte le richieste di concessione, di autorizzazioni e di lottizzazioni convenzionate nonché su tutte le proposte di variante al P.R.G. di interesse del Comune.
- 6.5 La C.E., per l'esame dei quesiti ad essa sottoposti, farà riferimento, oltre alle presenti N.T.A., al Regolamento Edilizio ed a quello di Igiene in vigore e non in contrasto con le stesse.
- 6.6 Il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie è di competenza del Sindaco, sentita la C.E. e visto il parere dell'ASL competente ed eventualmente di altri organismi.
- 6.7 L'adozione e l'approvazione di convenzioni o di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, sono di competenza del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia.

TITOLO II

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 7 – DEFINIZIONI

Per le definizioni, i criteri di identificazione, le modalità di misurazione relative ai parametri e agli indici edilizi ed urbanistici ritenuti indispensabili per individuare le caratteristiche dimensionali delle costruzioni e le loro relazioni con l'ambito territoriale nel quale sono inserite, si rimanda al pertinente "TITOLO III – PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI" del Regolamento Edilizio Tipo approvato con DCR n. 548-9691 in data 29 luglio 1999, pubbl. sul BUR, suppl. al n. 35 del 1 settembre 1999".

7.16 Superficie a parcheggio privato S_{pp}

Definisce la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La S_{pp} viene determinata in rapporto al volume od alla superficie lorda di pavimento della costruzione principale a seconda delle prescrizioni di zona.

7.17 Superficie a verde privato S_{vp}

Definisce la parte di superficie minima da destinare ad area verde permeabile, che deve essere debitamente sistemata e piantumata con essenze a medio ed alto fusto. Dalla superficie S_{vp} sono esclusi i giardini pensili e le coperture a verde di qualsiasi corpo di fabbrica, anche se interrato. La S_{vp} viene determinata in rapporto alla superficie fondiaria del lotto, secondo le prescrizioni di zona.

ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

8.1 Opere di urbanizzazione primaria

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

Tali opere sono quelle di cui al punto 1 dell'art. 51 della L.R. 56/77 e precisamente:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere, sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;

- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

8.2

Opere di urbanizzazione secondaria

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

Come tali si intendono quelle riportate al punto 2) dell'art.51 della L.R. 56/77 e precisamente:

- h) asili nido e scuole materne;
- i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- m) edifici per il culto;
- n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

TITOLO III

DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

ART. 9 – CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Dal momento che il Comune di Molino dei Torti risulta classificato nell'Allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani – dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003, in zona 4, dovranno essere individuati gli “edifici strategici” e le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile, nonché di quelli che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso, ai sensi della DGR n. 64 – 11402 del 23 dicembre 2003 (pubblicata sul BUR n. 53 del 31 dicembre 2003). I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5. “Zona 4” della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27 aprile 2004, n. 1/DOP pubbl. sul BU n. 17 del 29 aprile 2004.

9.1 La destinazione d'uso deve essere indicata su ogni progetto e richiamata nella concessione edilizia. Le destinazioni d'uso vengono precisate per ogni zona; quelle preesistenti all'adozione del P.R.G., ed in contrasto con quelle di zona, devono essere modificate entro tre mesi dall'entrata in vigore del P.R.G. stesso, salvo le eccezioni previste nelle norme specifiche di zona delle presenti N.T.A. Tutte le modifiche di destinazione d'uso, salvo quelle relative ad unità immobiliari non superiori a 700 mc. di cui al primo comma dell'art. 48 della L.R. 56/77, devono essere autorizzate dal Sindaco. Nessuna variazione di destinazione può essere autorizzata se non entro l'ambito di quelle appartenenti a ciascuna delle classi seguenti.

9.2 Classe A:

- residenza, sia di carattere familiare che di tipo comunitario (collegi, convitti, convivenze religiose);
- alberghi, pensioni, locande;
- autorimesse private.

9.3 Classe B:

- commercio al minuto;
- uffici pubblici e privati (commerciali e professionali);
- artigianato di servizio, familiare e non molesto (estetica, sartoria, oreficeria, stamperia, forni a pane e pasticceria, attività assimilabili);
- culto, ritrovi, spettacolo, ricreazione;
- istruzione pubblica e privata;

- dispensari, ambulatori, case di cura;
- autorimesse pubbliche per meno di 100 autovetture.

9.4 Classe C:

- attività artigianali di produzione anche moleste (falegnamerie e segherie, gommisti, carrozzerie, meccanici, fabbri, carpenterie metalliche, fonderei, materie plastiche, verniciatori, altre attività assimilabili);
- cabine elettriche;
- attività commerciali richiedenti magazzini chiusi o aperti (prodotti agricoli e per l'agricoltura, autotrasporti di merci sfuse, imballate od in contenitori, carburanti e combustibili liquidi, solidi e gassosi, materiali da costruzione);
- autorimesse pubbliche per oltre 100 autovetture.

9.5 Classe D:

- attività produttive di tipo industriale non inquinanti a norma della vigente legislazione statale e regionale e commercializzazione dei prodotti finiti;
- cabine elettriche.

9.6 Classe E:

- attività agricola-zootecnica;
- trasformazione di prodotti agricoli;
- immagazzinamento di derrate per la commercializzazione, sia a gestione privata che cooperativistica;
- macelli;
- artigianato di servizio e di produzione a prevalente servizio dell'agricoltura (riparazione macchine agricole, costruzione imballaggi, salumifici, caseifici ed attività assimilabili).

9.7 Classe F:

- residenza e servizi (uffici, mense, spogliatoi, igienici) per le destinazioni della classe C, della classe D (per proprietari, dirigenti, custodi) e della classe E (case coloniche, esclusivamente per proprietari-conduttori o non conduttori, per affittuari, mezzadri, salariati, con tassativa esclusione di ogni altra categoria di utenti che non abbia come preminente attività quella rurale).

9.8 Classe G:

- servizi tecnologici puntiformi di interesse pubblico (cabine elettriche non private, depuratori acque nere, pozzi acquedotto);
- residenza eventuale per personale addetto.

9.9 Classe H:

- impianti di ricezione e trasmissione programmi radio-televisivi (ripetitori).

TITOLO IV

TIPI DI INTERVENTO

ART. 10 – TIPI DI INTERVENTO

Richiamata la Circolare del Presidente della GR n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 "Definizione dei tipi di intervento", pubblicata sul BUR n. 19 del 9.5.84 la quale fa fede per ogni eventualità, i tipi d'intervento sono i seguenti:

10.1 Annullato

10.1 bis I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, oltreché quelli in attuazione dell'art. 31 della legge 5.8.1978 n. 457, così come definiti dall'art. 13, 3° comma, della L.R. n° 56/77 e dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/SG/URB del 27.4.1984 sono i seguenti:

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

ART. 11 – MANUTENZIONE ORDINARIA

11.1 Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano "le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture originarie od all'organismo edilizio" (art. 13 comma 3a della L.R. 56/77).

- 11.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono subordinati al rilascio di concessione o autorizzazione, fatta eccezione per i provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39 e della Legge 1497/39. E' comunque necessaria la comunicazione al Sindaco dell'esecuzione dell'intervento di manutenzione ordinaria prima dell'inizio dei lavori.

ART. 12 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- 12.1 Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (art.13 comma 3b della L.R. 56/77).
- 12.2 Gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione, gratuita, da parte del Sindaco. E' sufficiente la formazione in 90 giorni del silenzio-accoglimento sull'istanza, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi 1089/39 e 1497/39 o sottoposti a "vincolo speciale" dalle presenti Norme.
- 12.3 Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

		<i>Opere ammesse:</i>
A.	FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorazioni, pavimentazioni, manto di copertura).	Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura
B.	ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).	Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originali.
C.	MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.	Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione di aperture.

D TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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 al altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

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

ART. 13 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

- 13.1 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono “quelli rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio” (**art. 13 comma 3c della L.R. 56/77**).
- Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale degli edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l’integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell’assetto planimetrico, anche con l’impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.
- Il restauro conservativo è finalizzato principalmente alla conservazione al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.
- 13.2 Gli interventi di restauro ed i risanamento conservativo che riguardano edifici ad uso residenziale senza mutamento della destinazione d’uso, sono subordinati al rilascio di autorizzazione del Sindaco.
- 13.3 Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che comportano anche il mutamento della destinazione d’uso sono subordinati al rilascio di concessione. Inoltre l’istanza deve indicare sia la destinazione d’uso attuale che quella prevista.
- 13.4 Risanamento conservativo
Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:
- | | |
|--|---|
| A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorazioni, pavimentazioni, manto di copertura). | <p>Opere ammesse:</p> <p>Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l’impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell’edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l’impoverimento dell’apparato decorativo.</p> |
| B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto). | <p>Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E’ ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento originale.</p> <p>Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell’edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.</p> <p>Per documentare necessità statiche o per mutate esigenze d’uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano</p> |

- impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche ed i sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta ed i colmo delle coperture.
- C MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI. Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- D TRAMEZZI E APERTURE INTERNE. Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
- E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*). Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI. Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D..

- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

13.5

Restauro conservativo

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorazioni, pavimentazioni, manto di copertura).
- B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse:

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.)

- C MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI. Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.
- D TRAMEZZI E APERTURE INTERNE. Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
- E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi). Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANTARI. Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.
- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi). Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

- 14.1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono “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 e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti” (art. 13 comma 3d della L.R. 56/77).
- 14.2 Si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia:
- la ristrutturazione edilizia di tipo A (R.E.A.) si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi;
 - la ristrutturazione edilizia di tipo B (R.E.B.) ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.
- 14.3 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati al rilascio della concessione onerosa, salvo le eccezioni di cui alla Legge 10/77.
- 14.4 Intervento di tipo R.E.A.
Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:
- | | | |
|----|---|--|
| | | <i>Opere ammesse:</i> |
| A. | FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorazioni, pavimentazioni, manto di copertura). | Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio. |
| B | ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto). | Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E’ ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E’ consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificamente prevista dagli strumenti urbanistici.
Deve essere assicurata la valorizzazione dell’impianto strutturale originario, se di pregio. |
| C | MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI. | Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti. |
| D | TRAMEZZI E APERTURE INTERNE. | Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d’uso, modificazioni dell’assetto planimetrico, nonché l’aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. |

- | | | |
|----|---|--|
| E. | FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi). | Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio. |
| F. | IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI. | Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari. |
| G. | IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi). | <p>Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.</p> <p>Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.</p> |

14.5 Intervento di tipo R.E.B.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- | | |
|-----------------------|--|
| <i>Opere ammesse:</i> | |
| A. | <p>FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorazioni, pavimentazioni, manto di copertura).</p> <p>Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.</p> |
| B | <p>ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).</p> <p>Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.</p> <p>Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.</p> |

- | | | |
|----|---|---|
| C | MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI. | Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite le realizzazioni o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. |
| D | TRAMEZZI E APERTURE INTERNE. | Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari. |
| E. | FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi). | Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio. |
| F. | IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI. | Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari. |
| G. | IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi). | Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere relativi, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio. |

ART. 15 – Soppresso

ART. 15 bis – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

- 15 bis.1 Sono gli interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale
- 15 bis.2 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzati mediante strumenti urbanistici esecutivi.

ART. 15 ter – COMPLETAMENTO

- 15 ter.1 Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificato, da disciplinare con prescrizioni specifiche.

ART. 15 quater – DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte edifici qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti del fabbricato. Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova

costruzione che deve essere valutato in modo unitario e specificatamente ammesso dalla normativa dell'area in cui insiste.

ART. 15 quinquies – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte edifici qualunque sia l'utilizzatore successiva dell'area risultante o di parti restanti del fabbricato.

ART. 16 – Soppresso

ART. 16 bis – NUOVO IMPIANTO

- 16 bis.1 Sono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con prescrizioni specifiche.
- 16 bis.2 Soppresso
- 16 bis.3 Sono da considerarsi come interventi di nuovo impianto le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi crollati o demoliti.
La ricostruzione avverrà secondo le prescrizione delle presenti Norme di Attuazione.
- 16 bis.4 Gli interventi di nuovo impianto sono subordinati al rilascio di concessione onerosa fatte salve le eccezioni previste dalla L.R. 56/77.

ART. 16 ter – MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

- 16.ter.1 Il cambiamento di destinazione d'uso di immobili (aree, edifici o parti di essi) è ammissibile mediante concessione solo se la destinazione richiesta rientra tra quelle previste dalle presenti Norme di Attuazione, per ogni zona del territorio comunale.
- 16.ter.2 Non sono richieste concessioni od autorizzazioni per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili con le presenti Norme di Attuazione per ogni singola zona e/o degli strumenti esecutivi.
- 16.ter.3 Quando il mutamento di destinazione d'uso viene attuato con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione deve essere prodotta congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

TITOLO V**AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE****ART. 17 – AZZONAMENTO**

17.1 Il territorio comunale è suddiviso, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77, nelle seguenti aree:

- aree inedificabili;
- aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia

17.2 Sono inedificabili:

- a) le aree di interesse storico, artistico ed ambientale;
- b) i corsi d'acqua;
- c) le aree demaniali;
- d) le aree geologiche inadatte;
- e) le zone vincolate a verde pubblico o parcheggio;
- f) le zone vincolate a verde privato;

- g) le aree per la viabilità;
- h) le fasce ed aree di rispetto relative alla viabilità, cimiteri, corsi d'acqua, discariche, prese acquedotti, ecc. salvo quanto previsto dall'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- i) le aree a vincolo speciale EV individuate dalla variante di piano.

17.3 Le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia comprendono:

- a) aree di tipo A : centri storici;
- b) aree di tipo B : centri abitati;
- c) aree di tipo C : di completamento e di sviluppo residenziale;
- d) aree di tipo D : di completamento e di sviluppo produttivo;
- e) aree di tipo E : rurali;
- f) aree di tipo SP : per servizi ed attrezzature sociali;

17.4 La superficie delle aree comprese nelle fasce ed aree di rispetto, di cui al precedente punto 17.2/h, è computabile sia ai fini della densità territoriale che di quella fondiaria.

ART. 18 – ZONE RESIDENZIALI A

18.1 Le zone A sono quelle delimitate come centro storico e comprendono tutte le aree e gli immobili costituenti insediamento di valore ambientale, esse sono individuate nelle tav. 7-8-9-10 di variante al P.R.G. I fabbricati racchiusi nel perimetro di tali zone, pur essendo privi di valore architettonico, costituiscono nel complesso un agglomerato urbano con caratteristiche di continuità dei tessuti edilizi e costanza tipologica delle scelte distributive, strutturali, formali e costruttive.

Il complesso delle aree ed edifici delle zone A corrisponde al nucleo più antico dell'insediamento ed è attualmente destinato quasi esclusivamente alla residenza ed alle attività ad essa compatibili con il pressoché completo abbandono e conseguente fatiscenza degli immobili e strutture ad uso agricolo.

18.2 Gli interventi ammessi all'interno delle zone A sono finalizzati al risanamento ed al recupero delle unità edilizie già esistenti nonché a favorire ed a regolamentare il processo, spontaneamente in atto, del risanamento e recupero dei fabbricati rustici ancora esistenti. Si intende fornire uno strumento adatto al recupero degli edifici – tav. 9 e 10 - nonostante la struttura sociale ed economica sia mutata.

18.3 Nelle zone soggette a recupero è individuato il comparto (*) per il quale dovrà essere formato il piano di recupero avente contenuto e validità di P.P. Il Piano di Recupero è stato individuato per un insediamento produttivo dismesso, qualora si intenda intervenire per una trasformazione totale, sia dal punto di vista dell'organizzazione dei volumi sia delle destinazioni funzionali. Per quanto riguarda il produttivo saranno ammesse soltanto attività non moleste o nocive, ovvero solo attività compatibili con la residenza.

18.4 Gli edifici ubicati nelle aree non comprese nei piani di recupero sono soggetti ad interventi singoli, in base a concessioni dirette, con riferimento ai tipi di intervento individuati per singolo edificio nella tavola 10 della Variante di P.R.G..

ART. 19 – ZONE RESIDENZIALI B

- 19.1 Le zone residenziali B, individuate nelle tavole 7 e 8 di variante al P.R.G., sono quelle comprendenti le aree perimetrali come centro abitato ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77, all'esterno delle zone A, e comprendenti alcune aree attigue, parzialmente edificate, aventi le stesse caratteristiche. Nelle zone B insistono immobili ed agglomerati edilizi, prevalentemente di antica costruzione, a destinazione mista residenziale e rurale a servizio di attività agricola svolta in forma tradizionale.
- 19.2 Gli interventi ammessi all'interno delle zone B sono quelli finalizzati al mantenimento della destinazione mista residenziale e rurale garantendo la permanenza di attività produttive agricole non incompatibili con la residenza e regolamentando l'eventuale trasformazione di immobili dismessi dall'uso agricolo a quello esclusivamente residenziale.
- 19.3 Gli edifici ubicati nelle zone B sono soggetti ad interventi singoli, in base a concessioni dirette, ma con facoltà di piani di recupero aventi caratteristiche di P.E.C.
- 19.4 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici (P.E.C.)

ART. 20 – ZONE RESIDENZIALI C

- 20.1 Sono aree di sviluppo, inteso più che altro come completamento, e comprendono singoli lotti liberi o porzioni di aree generalmente interclusi nell'edilizia esistente su cui sono ammesse nuove costruzioni con destinazione residenziale; vengono individuate nelle tav. 6, 7 e 8 di variante al P.R.G.
- 20.2 Soppresso
- 20.3 L'edificazione è soggetta a concessione singola diretta nelle zone C, con Concessione Convenzionata, cioè mediante la cessione gratuita al Comune di una fascia da destinare a verde e parcheggio pubblici, della profondità di m. 3,00, calcolati dal filo stradale, nelle zone C₁ e C₂. Nelle zone C, in caso di diversa distribuzione del verde e delle aree a parcheggio si dovrà procedere con un piano esecutivo convenzionato (P.E.C.).
- 20.4 Le concessioni nelle zone residenziali C, C₁ e C₂ sono rilasciate a titolo oneroso.

ART. 21 – ZONE PRODUTTIVE D

- 21.1 Sono aree riservate agli insediamenti produttivi esistenti ed a nuovi insediamenti. Le attività di tipo industriale D sono state confermate per le aree su cui insiste lo stabilimento per la produzione di laterizi. Per le attività di tipo artigianale D₁ e D₂ (Classe C) sono previste aree per nuovi insediamenti, le aree D₂ sono sottoposte a PEC. Sono state introdotte nelle zone D* per la lavorazione, lo stoccaggio e la commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, attività compatibili con la residenza e che confermano l'evoluzione della vocazione agricola del luogo.

21.2 Soppresso

ART. 21 bis – Soppresso

ART. 22 – ZONE RURALI E

22.1 Sono le aree destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.

22.2 Gli interventi nelle zone agricole hanno per obiettivo prioritario la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento, ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

ART. 22 bis– ZONA A VINCOLO SPECIALE EV

22bis.1 Sono aree agricole sottoposte a rigorosa salvaguardia, e sono edificabili limitatamente al recupero, agli ampliamenti ed alla realizzazione di accessori, pertinenze e servizi tecnologici degli edifici esistenti.

Esse hanno lo scopo di costituire una protezione ai centri abitati, e per la loro particolare ubicazione rispetto alle aree urbanizzate o urbanizzabili, evitano la compromissione delle aree libere per eventuali ulteriori sviluppi dell'abitato.

ART. 23 – AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI S.P.

23.1 Sono le aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico (istruzione, culto, verde e sport, parcheggio, ecc.), di cui devono essere dotati gli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali e commerciali secondo gli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO VI

NORME SPECIFICHE DI ZONA

PREMESSA

In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a dichiarazione d'inizio attività o a permesso di costruire, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8

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

- Dal momento che il comune di Molino dei Torti risulta classificato nell'Allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani – Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, in zona 4, dovranno essere individuati gli "edifici strategici" e le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile, nonché di quelli che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso, ai sensi della DGR n. 64 – 11402 del 23 dic. 2003 (pubblicata sul BUR n. 53 del 31 dicembre 2003). I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5. "Zona 4" della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27 aprile 2004, n. 1/DOP pubbl. sul BU n. 17 del 29 aprile 2004

ART.23bis - DISTANZE

23bis.1 Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

In tutte le zone non soggette a piano urbanistico esecutivo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta dai confini di proprietà la distanza minima di m. 5,00.

I minimi di cui ai commi precedenti possono essere ridotti a m. 0,00 qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza.

I minimi possono essere ridotti, fatto salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari confinanti; tale accordo dovrà essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

E' comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare sul confine pareti non finestrate di locali accessori (box e simili), a condizione che abbiano un'altezza lorda, al colmo della copertura, non superiore a m. 2,70.

23bis.2 Modalità di misurazione della distanza tra fabbricati e tra fabbricati e confini

La distanza è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

23.bis.3 Distanze minime tra fabbricati

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Nelle zone B, non soggette a piano esecutivo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima di m. 10.

In tutte le altre zone, non soggette a piano urbanistico esecutivo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, la distanza minima pari a m. 10.

Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Quando almeno una delle pareti che si fronteggiano sia appartenente a locali destinati ad accessori (box e simili) a condizione che abbiano un'altezza massima lorda, misurata al colmo della copertura, non superiore a m. 2,70, poiché in questi locali non è prevista la permanenza di persone, la distanza in quei casi può esser uguale o maggiore a m. 3,00.

ART. 24 – ZONE RESIDENZIALI A (CENTRI STORICI)

- 24.1 Nelle zone A viene individuato il comparto (*) per il quale dovrà essere formato il Piano di recupero (P.R.) avente contenuto e validità di piano particolareggiato (P.P.).
Il P.R. è stato individuato per un insediamento produttivo dismesso, qualora si intenda intervenire per una trasformazione totale, sia dal punto di vista dell'organizzazione dei volumi, sia delle destinazioni funzionali. Per quanto riguarda il produttivo saranno ammesse soltanto attività non moleste o nocive, ovvero solo attività compatibili con la residenza.
Qualsiasi intervento di ristrutturazione urbanistica potrà avvenire solo nell'ambito e con le prescrizioni del P.R.
- 24.2 In assenza di piano di recupero, ed al di fuori di esso, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia secondo le definizioni date dagli artt. 11-12-13 e 14 del titolo IV delle presenti N.T.A. e quanto consentito nella tav. 10, contenente le modalità d'intervento sui singoli edifici del centro storico.
- 24.3 Soppresso
- 24.4 Saranno consentiti interventi intesi ad eliminare sovrastrutture e superfetazioni, nonché ad allineare il filo di gronda alla cortina edilizia prevalente in cui l'edificio si trova inserito, oppure a quella prospiciente in caso di edificio isolato purché tale riallineamento non dia luogo ad un piano in più oltre a quello esistente.
- 24.5 In assenza di P.R., od al di fuori di esso, saranno consentiti ampliamenti "una tantum" dei fabbricati residenziali in misura non eccedente il 20% della superficie utile esistente alla data di adozione della variante, e comunque non superiore a mq. 70 di superficie utile lorda, finalizzata essenzialmente al miglioramento degli impianti igienico-sanitari e della distribuzione spaziale e funzionale delle abitazioni.
Gli ampliamenti previsti non dovranno comportare la diminuzione delle distanze dai fabbricati o dai confini, salvo convenzioni stipulate tra le parti, registrate e trascritte, che ne prevedano la possibilità anche reciproca.

- 24.6 I fabbricati rustici e comunque non residenziali, esistenti, alla data di adozione della variante di P.R.G. e non più utilizzati come tali, potranno, se in assenza od al di fuori del P.R., essere ristrutturati senza aumento di superficie coperta, di volume e di superficie utile lorda, e destinati ad uno degli usi consentiti nella zona (classi A-B-F), con concessione onerosa.
La loro demolizione non potrà dar luogo alla loro ricostruzione se non nell'ambito e secondo le norme del P.R.
La loro conservazione all'uso originario, previo consolidamento e riattamento, è consentita solo se tale uso è compatibile con le destinazioni specifiche di zona (classi A-B-F) con esclusione di stalle, concimaie e simili.
- 24.7 Le aree libere, o divenute tali in seguito a crolli o demolizioni, non sono edificabili se non in base alle previsioni del P.R.
- 24.8 Soppresso
- 24.9 Nelle zone residenziali A, quando non è obbligatoria la formazione dei P.R., è ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati, con un massimo di mq. 20 per unità abitativa, non eccedenti l'altezza al colmo di m. 2,70, per accessori ai fabbricati residenziali esistenti, nel rispetto delle tipologie circostanti.
- 24.10 In tutti gli interventi (ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria) è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera esterna. Pertanto, si prescrivono i seguenti materiali o modalità d'intervento:
materiali prescritti:
per le coperture: l'uso del coppo o di tegole a canale (portoghesi, olandesi e simili) in laterizio;
per i rivestimenti esterni: l'uso del mattone vecchio a vista anche sabbiato e dell'intonaco civile;
per i dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiani, ecc.): l'uso di intonaco strollato, di mattone vecchio a vista anche sabbiato, di pietra di tradizione locale non levigata (arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di Montorfano e Baveno e simili), in mattoni a vista di tipo vecchio;
per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno ed imposte in legno pieno e del tipo a persiana;
per i serramenti delle porte esterne: l'uso dei battenti in legno pieno;
per i serramenti e le vetrine dei negozi: l'uso del vetro, del legno e del metallo verniciato;
per i canali di gronda: l'uso del rame e della lamiera verniciata;
per le tinteggiature degli intonaci: l'uso di materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili. Sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico e le terrenove;

per le insegne dei negozi è fatto obbligo di conservare le insegne esistenti, se pregevoli. Le nuove insegne, dovranno di regola, essere contenute entro la mostra delle vetrine, sono comunque ammesse insegne a bandiera o in altra posizione se non costituiscono causa di pericolo e hanno dimensione modeste (max. m. 0,50 x 1,00).
Recinzioni:
possono essere eseguite in muratura piena, intonacata e/o a vista, o in elementi metallici. Sono vietate le recinzioni in blocchi o pannelli di cemento prefabbricati.
Aperture delle facciate:
è consentito variare le aperture esistenti delle facciate nel disegno e nelle dimensioni ed è pure consentito inserire nuove aperture, fermo restando l'obbligo di una soluzione compositiva ordinata dell'intera facciata e della conservazione in vista di eventuali elementi architettonici di pregio.

ART. 25 – ZONE RESIDENZIALI B (CENTRI ABITATI)

- 25.1 Le zone residenziali B sono soggette a "recupero", senza obbligo ma con facoltà di Piani di recupero (P.R.), aventi caratteristiche di P.E.C.

- 25.2 In assenza di P.R., valgono le norme di cui ai precedenti articoli 24.2-24.4-24.5.
- 25.3 I fabbricati che si trovano nelle condizioni di cui all'art. 24.6 delle presenti N.T.A., potranno essere oggetto degli interventi previsti in detto articolo e potranno altresì essere demoliti e ricostruiti con egual volume, nel rispetto dei parametri seguenti:
- | | | |
|-------|---|---|
| If | = | 1,5 mc./mq. (comprendendo anche la cubatura esistente); |
| Rc | = | 50% (considerando anche l'esistente); |
| H max | = | 2 piani f.t. (7,50 m.); |
| Ds | = | mantenimento degli allineamenti esistenti, oppure arretramento di m.3,00; |
| Dc | = | art. 23bis.1 |
| Df | = | art. 23bis.3 |
| Spp | = | 1,00 mq ogni 10,00 mc di nuova costruzione o di ricostruzione, secondo l'art. 18 della legge n° 765 del 6.8.1987 e s.m.i. |
- La concessione potrà essere consentita sia ai proprietari residenti che non residenti, ma, in ogni caso, sarà onerosa.
- 25.4 Le aree libere, o rese libere da crolli o demolizioni, possono essere edificate nel rispetto dei parametri di cui al punto 25.3 precedente.
- 25.5 Le destinazioni d'uso consentite sono quelle delle classi A-B ed F.
- 25.6 Negli interventi di ristrutturazione edilizia, con operazioni di sopraelevazione e di ampliamento, dovranno essere rispettati i parametri di cui al precedente punto 25.3 tranne che per le distanze D e Df che potranno risultare inferiori a quelle di norma, ma che non dovranno, comunque, essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti..
- 25.7 Le distanze minime Dc e Df, di cui al precedente punto 25.3, possono essere uguale a 0 (zero) nei seguenti casi:
quando, fatti salvi i diritti di terzi, si costruisca in aderenza ad un fabbricato preesistente posto a confine sulla proprietà confinante;
quando proprietari confinanti si accordino per costruire a confine in reciproca aderenza;
quando le norme relative allo specifico tipo di intervento consentano di risanare e ricostruire fabbricati con l'obbligo o la possibilità di mantenere la posizione planimetrica e l'allineamento rispetto al ciglio stradale preesistente.
- 25.8 Nelle zone residenziali B è ammessa la costruzione a confine di proprietà di bassi fabbricati, con un massimo di mq. 20,00 per ogni unità abitativa, non eccedenti l'altezza al colmo di m. 2,70, per accessori ai fabbricati residenziali esistenti, nel rispetto delle tipologie circostanti
- ART. 26 – ZONE RESIDENZIALI C, C1 e C2 (SVILUPPO E COMPLETAMENTO)
- 26.1 L'edificazione nelle zone di completamento C è ammessa, mediante concessione singola, per i fabbricati aventi destinazione di cui alle classi A-B ed F e nell'osservanza dei seguenti parametri dimensionali:
- | | | |
|-------|---|--|
| If | = | 0.85 mc./mq.; |
| Rc | = | 40%; |
| H max | = | 2 piani f.t. (7,50 m.); |
| Ds | = | m. 10,00 (art. 27 L.R. 56/77); |
| Dc | = | art. 23bis.1 |
| Df | = | art. 23bis.3 |
| Spp | = | 1,00 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione, secondo l'art. 18 della legge 6.8.1987 n° 765 e successive modifiche ed integrazioni. |
| SVp | = | Superficie minima pari ad 1/8 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 mq. di verde. |

- 26.2 Soppresso.
- 26.3 Dal computo del volume saranno esclusi i bassi fabbricati (accessori, autorimesse), anche costruiti a confine, purché l'altezza fuori terra sia inferiore a m. 1,20 e non coprano più del 5% della area fondiaria.
- 26.4 Soppresso
- 26.5 L'edificazione nella zona residenziale C1, se non si intendere procedere mediante P.E.C. per una diversa distribuzione del verde e delle aree a parcheggio, è ammessa, per i fabbricati aventi esclusivamente destinazione di cui alle classi A e B, mediante concessione convenzionata e nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
- It = 0,5 mc./mq.;
 - If = 0.85 mc./mq.;
 - Rc = 40%;
 - H max = 2 piani f.t. (7,50 m.);
 - Ds = m. 10 (art. 27 L.R. 56/77);
 - Dc = art. 23bis.1
 - Df = art. 23bis.3
 - Spp = 1,00 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione, secondo l'art. 18 della legge 6.8.1987 n° 765 e successive modifiche ed integrazioni.
 - SVp = Superficie minima pari ad 1/8 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 mq. di verde.
- 26.6 L'edificazione nella zona residenziale di sviluppo C2, per i fabbricati aventi esclusivamente destinazione di cui alle classi A e B, può avvenire mediante concessione convenzionata e nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
- It = 0,5 mc./mq.;
 - If = 0.85 mc./mq.;
 - Rc = 40%;
 - H max = 2 piani f.t. (7,50 m.);
 - Ds = m. 10,00 (art. 27 L.R. 56/77);
 - Dc = art. 23bis.1
 - Df = art. 23bis.3
 - Spp = 1,00 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione, secondo l'art. 18 della legge 6.8.1987 n° 765 e successive modifiche ed integrazioni.
 - SVp = Superficie minima pari ad 1/8 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 mq. di verde.
- 26.7.1 Il P.E.C. deve essere realizzato contemporaneamente su tutta l'area C1 indicata nelle tavole di Piano
- 26.7.2 Il P.E.C. dovrà prevedere la cessione gratuita di 18 mq./abitante per spazi pubblici e la formazione di spazi di uso comune agli abitanti insediabili nel P.E.C., oltre a cortili e giardini privati.
- 26.7.3 Le strade interne dovranno avere larghezza non inferiore a m. 10,00, compreso marciapiedi, e saranno dotate di piazzole di volta se a fondo cieco.
- 26.7.4 La superficie per spazi pubblici e quella destinata alla viabilità non sono computabili nel calcolo della superficie fondiaria.

- 26.8 Nelle zone C, C1 e C2 sono individuate, tav. 8 di variante di P.G.C., delle fasce, della larghezza di m. 3,00, a margine delle strade, da destinare a verde (piantumazione di essenze tipiche della zona di medio e alto fusto) e a parcheggio. Tali aree sono da assoggettare ad uso pubblico e non sono monetizzabili.
- 26.9 Nelle zone C, C1 e C2 è ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati, non eccedenti l'altezza di colmo di m. 2,70, per accessori ai fabbricati residenziali realizzati sull'area. I bassi fabbricati saranno esclusi dal computo del volume purché gli stessi non coprano più del 5% dell'area fondiaria. La superficie coperta dei bassi fabbricati che non rientrino nei casi previsti dall'art. 7.3, concorrerà alla determinazione della Sc realizzabile sul lotto interessato e che non potrà quindi essere superiore ai valori specifici di zona.

ART. 27 - ZONA PRODUTTIVA D, D2, D* (INDUSTRIALE, ARTIGIANALE)

- 27.1 Le aree riservate ad insediamenti produttivi sono quelle in cui sono localizzati gli impianti industriali e artigianali esistenti che vengono confermate nella loro ubicazione e destinazione d'uso e quelle in cui si auspica l'ampliamento e i nuovi insediamenti artigianali e produttivi, individuate nelle tavole 7-8 della Variante di P.R.G.
- 27.2 Soppresso
- 27.2 bis Nelle zone D, D2 e D* l'attuazione degli interventi può avvenire mediante concessione singola. Nella zona D1 l'attuazione degli interventi può avvenire solo mediante Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.).
- 27.3 Negli interventi di ampliamento o completamento degli insediamenti produttivi esistenti deve essere assicurata la dotazione minima di aree per attrezzature e servizi, previsti dall'art. 21.2 della L.R. 56/77, calcolata in misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata e ancora utilizzabile secondo il P.R.G.
- 27.4 Nelle operazioni di ampliamento e completamento consentite vanno rispettati i seguenti parametri:
- | | | |
|--------|---|---|
| Rc max | = | 50%; |
| H max | = | m. 15,00, salvo maggiori altezze per silos, ciminiere ed in genere elementi rispondenti a comprovate esigenze tecnologiche; |
| Ds | = | m. 20,00; |
| Dc | = | m. 5,00; |
| Df | = | m. 10,00 tra fabbricati di qualsiasi tipo. |
- 27.5 Per ogni unità produttiva è ammessa la costruzione di abitazioni, limitatamente al proprietario o direttore d'azienda ed al custode, nel rispetto dei seguenti parametri:
- | | | |
|-------|---|--------------------------|
| H max | = | 2 piani f.t.(m. 7,50); |
| Ds | = | m. 10,00; |
| Dc | = | m. 5,00; |
| Df | = | m. 10,00 tra fabbricati. |
- Inoltre la superficie complessiva coperta, sia dalla residenza che dagli impianti produttivi, non potrà superare il 60% dell'area fondiaria.

- 27.6 L'area localizzata all'estremo sud del territorio comunale, ed individuata nelle tav. 8 e 9 di variante, a levante del corso Europa, viene riservata per interventi di completamento delle attività industriali esistenti nel rispetto dei parametri di cui ai precedenti punti 27.3, 27.4 e 27.5.
- 27.7 Per ogni nuovo insediamento la concessione è condizionata alla cessione gratuita del 20% dell'area fondiaria, da destinare a verde pubblico o a parcheggio o ad attrezzature collettive e di interesse generale; tale cessione può anche essere monetizzata per una più organica localizzazione da parte del Comune.

ART. 27 bis – ZONA PRODUTTIVA D1 (ARTIGIANALE)

- 27 bis.1 Soppresso
- 27 bis.2 L'attuazione degli interventi consentiti nella zona produttiva artigianale è ammessa mediante piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) obbligatorio esteso a tutta l'area D1.
- 27 bis.3 I parametri dimensionali da osservare nella edificazione sono i seguenti:
- | | | |
|--------|---|--|
| Rc max | = | 40% |
| H max | = | m. 10,00, salvo maggiori altezze da comprovate esigenze tecnologiche |
| Ds | = | m. 20,00; |
| Dc | = | m. 5,00; |
| Df | = | m. 10,00 tra fabbricati di qualsiasi tipo. |
- 27 bis.4 Soppresso
- 27 bis.5 Per ogni unità produttiva è ammessa la costruzione di un alloggio di non oltre mq.130 lordi e nel rispetto:
- | | | |
|--------|---|--|
| Rc max | = | 40% |
| H max | = | m. 10,00, salvo maggiori altezze da comprovate esigenze tecnologiche |
| Ds | = | m. 20,00; |
| Dc | = | m. 5,00; |
| Df | = | m. 10,00 tra fabbricati di qualsiasi tipo. |
- Inoltre la superficie complessiva coperta, sia dalla residenza che dagli impianti produttivi, non potrà superare il 60% dell'area fondiaria.
- 27 bis.6 Per ogni nuovo insediamento, la concessione è condizionata alla cessione gratuita del 20% dell'area destinata a verde pubblico o parcheggio o ad attrezzature collettive e di interesse generale; tale cessione può anche essere monetizzata per una più organica localizzazione da parte del Comune.

ART. 27 ter – ZONA PRODUTTIVA D48 (ARTIGIANALE)

- 27 ter.1 I parametri quantitativi da assumere sono i seguenti:
- | | | |
|--------|---|-----------|
| Rc max | = | 50% |
| H max | = | m. 7,50; |
| Ds | = | m. 20,00; |

Dc = m. 5,00;
Df = m. 10,00 tra fabbricati di qualsiasi tipo.

27 ter.2 I parametri qualitativi da osservare sono i seguenti:

- Il vincolo dell'altezza inserito uniforma gli interventi all'altezza media degli edifici residenziali a due piani delle aree C e B adiacenti, introducendo un parametro che attribuisce ai manufatti attenzione alla qualità, qualità che dovrà essere ricercata inoltre osservando le seguenti indicazioni:
- I tamponamenti non dovranno essere realizzati in pannelli con superficie esterna in lamiera o in pannelli con finitura in cemento fondo cassero a vista, ma con finitura ad intonaco o in graniglia di marmo, nei colori chiari, preferibilmente nelle tonalità del binco, del giallo e del rosa;
- I serramenti, di qualunque materiale siano, facendo riferimento ai colori in uso nelle zone B e C, dovranno essere realizzati scegliendo tra la seguente gamma di colori: bianco, marrone scuro, grigio (nelle diverse tonalità), verde scuro. Non sono ammessi serramenti color alluminio o bronzo.
- Le recinzioni dovranno essere a giorno ad eccezione della zoccolatura e non potranno essere realizzate in rete metallica;
- L'area dovrà essere perimetrata almeno sul lato ovest, per tutta la lunghezza del lotto, fatti salvi gli arretramenti rispetto al filo strada, cioè verso la zona residenziale, con una barriera verde costituita da essenze di medio ed alto fusto tipiche del luogo.

27 ter.3 Per ogni attività produttiva è ammessa la costruzione di un alloggio di non oltre mq. 130 di superficie lorda a servizio del proprietario o del custode, nel rispetto dei seguenti parametri:

H max = 2 piani f. t. (m. 7,50)
Ds = m. 10,00;
Dc = m. 5,00;
Df = m. 10,00 tra fabbricati

La superficie coperta complessiva non deve eccedere comunque il 50% della superficie fondiaria

27 ter.4 Per ogni insediamento il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato alla cessione gratuita del 20% dell'area fondiaria da destinare a verde pubblico o a parcheggio o ad attrezzature collettive e di interesse generale; tale cessione può anche essere monetizzata per una più organica localizzazione da parte del Comune.

ART. 27 ter – ZONA PRODUTTIVA D48 (ARTIGIANALE)

27 ter.1 I parametri quantitativi da assumere sono i seguenti:

Rc max = 50%
H max = m. 7,50;
Ds = m. 20,00;
Dc = m. 5,00;
Df = m. 10,00 tra fabbricati di qualsiasi tipo.

27 ter.2 I parametri qualitativi da osservare sono i seguenti:

- Il vincolo dell'altezza inserito uniforma gli interventi all'altezza media degli edifici residenziali a due piani delle aree C e B adiacenti, introducendo un parametro che attribuisce ai manufatti attenzione alla qualità, qualità che dovrà essere ricercata inoltre osservando le seguenti indicazioni:
- I tamponamenti non dovranno essere realizzati in pannelli con superficie esterna in lamiera o in pannelli con finitura in cemento fondo cassero a vista, ma con finitura ad intonaco o in graniglia di marmo, nei colori chiari, preferibilmente nelle tonalità del binco, del giallo e del rosa;
- I serramenti, di qualunque materiale siano, facendo riferimento ai colori in uso nelle zone B e C, dovranno essere realizzati scegliendo tra la seguente gamma di colori: bianco, marrone scuro, grigio (nelle diverse tonalità), verde scuro. Non sono ammessi serramenti color alluminio o bronzo.
- Le recinzioni dovranno essere a giorno ad eccezione della zoccolatura e non potranno essere realizzate in rete metallica;
- L'area dovrà essere perimetrata almeno sul lato ovest, per tutta la lunghezza del lotto, fatti salvi gli arretramenti rispetto al filo strada, cioè verso la zona residenziale, con una barriera verde costituita da essenze di medio ed alto fusto tipiche del luogo.

27 ter.3 Per ogni attività produttiva è ammessa la costruzione di un alloggio di non oltre mq. 130 di superficie lorda a servizio del proprietario o del custode, nel rispetto dei seguenti parametri:

H max = 2 piani f. t. (m. 7,50)

Ds = m. 10,00;

Dc = m. 5,00;

Df = m. 10,00 tra fabbricati

La superficie coperta complessiva non deve eccedere comunque il 50% della superficie fondiaria

27 ter.4 Per ogni insediamento il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato alla cessione gratuita del 20% dell'area fondiaria da destinare a verde pubblico o a parcheggio o ad attrezzature collettive e di interesse generale; tale cessione può anche essere monetizzata per una più organica localizzazione da parte del Comune.

ART. 27 quater– ZONA PRODUTTIVA D51 (ARTIGIANALE)

27 I parametri quantitativi da assumere sono i seguenti:

quater.1

Rc max	=	50%
H max	=	m. 7,50;
Ds	=	m. 20,00;
Dc	=	m. 5,00;
Df	=	m. 10,00 tra fabbricati di qualsiasi tipo.

27 I parametri qualitativi da osservare sono i seguenti:

quater.2

- Il vincolo dell'altezza inserito uniforma gli interventi all'altezza media degli edifici residenziali a due piani delle aree C e B adiacenti, introducendo un parametro che attribuisce ai manufatti attenzione alla qualità, qualità che dovrà essere ricercata inoltre osservando le seguenti indicazioni:
- I tamponamenti non dovranno essere realizzati in pannelli con superficie esterna in lamiera o in pannelli con finitura in cemento fondo cassero a vista, ma con finitura ad intonaco o in graniglia di marmo, nei colori chiari, preferibilmente nelle tonalità del binco, del giallo e del rosa;
- I serramenti, di qualunque materiale siano, facendo riferimento ai colori in uso nelle zone B e C, dovranno essere realizzati scegliendo tra la seguente gamma di colori: bianco, marrone scuro, grigio (nelle diverse tonalità), verde scuro. Non sono ammessi serramenti color alluminio o bronzo.
- Le recinzioni dovranno essere a giorno ad eccezione della zoccolatura e non potranno essere realizzate in rete metallica;
- L'area dovrà essere perimetrata almeno sul lato ovest, per tutta la lunghezza del lotto, fatti salvi gli arretramenti rispetto al filo strada, cioè verso la zona residenziale, con una barriera verde costituita da essenze di medio ed alto fusto tipiche del luogo.

27 Per ogni attività produttiva è ammessa la costruzione di un alloggio di non oltre mq. 130 di superficie lorda a servizio del proprietario o del custode, nel rispetto dei seguenti parametri:

quater.3

H max	=	2 piani f. t. (m. 7,50)
Ds	=	m. 10,00;
Dc	=	m. 5,00;
Df	=	m. 10,00 tra fabbricati

La superficie coperta complessiva non deve eccedere comunque il 50% della superficie fondiaria

27 Per ogni insediamento il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato alla cessione gratuita del 20% dell'area fondiaria da destinare a verde pubblico o a parcheggio o ad attrezzature collettive e di interesse generale; tale cessione può anche essere monetizzata per una più organica localizzazione da parte del Comune.

quater.4

27 Per ogni insediamento il rilascio dell'agibilità è condizionato dalla realizzazione di una fascia piantumata di larghezza non inferiore a m. 7,00 (escluso cordonature) sul fronte est, come indicato nella tavole 7b e 8b dello stato variato, da realizzare con alberature a medio ed alto fusto con essenze autoctone, il cui progetto – tipologie di essenze, altezze e dimensione dei fusti al momento della posa, distanze tra gli elementi verdi e distanze dai confini e quant'altro necessario alla definizione del verde progetto– dovranno costituire un elaborato per la richiesta del permesso di costruire, al fine di schermare l'attività produttiva verso la SP90.

quater.5

- 27
quater.6 Per quanto riguarda le caratteristiche geologiche e geotecniche si rimanda alla relazione geologica-tecnica redatta ai sensi della circolare 7LAP/96 e NTE 1999 (fase III) a cura della dott. M.C. Pleba

ART. 28 – ZONA RURALE E

PREMESSA

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

- 28.1 Nella zona rurale, destinata alle attività agricole e particolarmente a colture specializzate quale l'orticoltura, sono ammesse esclusivamente costruzioni a servizio dell'agricoltura e funzionali alla conduzione dei fondi, e cioè residenze rurali e fabbricati accessori (classi E ed F).
Le concessioni per nuove edificazioni sono rilasciate unicamente a:
imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 del D. Lgs. 18.5.2001 n° 228;
soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 28.1 bis I parametri programmatori dei suddetti insediamenti, sono i seguenti:
- numero massimo di addetti: 6
- rapporto di copertura Rc: come art. 28.3 paragrafo c);
- indice di fabbricazione If: 0,8 mc/mq fondiari;
- altezza H: secondo le necessità tecnologiche;
- 28.2 Ai sensi dell'art. 25, 6° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone rurali è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola *oppure ad allevamento*; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.
- 28.3 L'edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
- a) Abitazioni rurali
- | | | |
|----|---|--|
| If | = | 0,05 mc./mq. in terreni a colture orticole e floricole specializzate; |
| If | = | 0,03 mc./mq. in terreni a colture legnose specializzate; |
| If | = | 0,02 mc./mq. in terreni a seminativo ed a prato permanente; |
| If | = | 0,01 in terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno, conteggiati su non più di 5 ettari per azienda. |
- In ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di mc. 1.500

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.

Le richieste di concessione a costruire devono essere accompagnate da documentazione catastale comprovante il tipo di coltura in atto e dalla dichiarazione del tipo di coltura in progetto.

Oltre a quanto già indicato, gli indici parametrici programmatori sono i seguenti:

- indice di fabbricazione del lotto specifico: $I_f = 0,8$ mc/mq di area fondiaria;
- rapporto di copertura $R_c =$ come 28.3.c);
- altezza $H = m. 7,50$;
- $D_f = m. 10,00$

Il volume edificabile per le coltivazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, escludendo dal computo i terreni classificati catastalmente come incolti e tenendo conto del volume degli edifici esistenti.

Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed anche su terreni di Comuni limitrofi.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma precedente del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

$H_{max} = 2$ piani f.t. (m. 7,50).

b) strutture ed attrezzature rurali

$I_f = 0,8$ mc/mq

$H =$ secondo le esigenze;

c) per tutti i fabbricati

Considerando come superficie coperta quella di tutti i fabbricati, residenziali e non, il rapporto di copertura non deve superare i seguenti limiti:

$R_c = 5\%$ dell'intera area asservita;

$R_c = 40\%$ del lotto direttamente interessato;

$D_s =$ quelle stabilite dal D.P.R. 16.9.1996 n° 610;

$D_c = m. 5,00$;

$D_f = m. 10,00$;

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

28.4

I fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G., non usati da imprenditori agricoli ai fini della conduzione dei fondi, potranno mantenere la loro destinazione, ma non potranno essere oggetto che di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Sono altresì ammessi "una tantum" a titolo oneroso, gli interventi di ampliamento, fino al 20% della S_{lp} con un massimo di 70 mq, finalizzati al miglioramento degli impianti igienico-sanitari e della funzionalità delle abitazioni.

Sarà consentita la realizzazione degli accessori quali rimesse, tettoie e autorimesse con un limite massimo di 90 mq. per ogni unità abitativa, fermi restando gli altri parametri di zona; l'edificazione di tali strutture accessorie avverrà nel lotto asservito e sarà consentita l'edificazione a confine per quei fabbricati la cui altezza al colmo non ecceda i m. 2,70.

- 28.5 Gli edifici rurali, che alla data di adozione della variante di P.R.G. risulteranno abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, possono essere ristrutturati e riutilizzati anche per altre destinazioni, comprese quelle di carattere agriturismo, anche da parte di non imprenditori agricoli.
Potranno altresì essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento "una tantum" fino al 20% del volume con un massimo di 150 mc.
Gli interventi relativi al presente punto 28.5, in quanto non strettamente necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono soggetti a concessione onerosa, indipendentemente dalla qualifica del concessionario.
- 28.6 Ai titolari di abitazione rurali, utilizzate ai fini della conduzione del fondo, può essere concesso, a titolo oneroso, un incremento "una tantum" contenuto entro il 40% del volume esistente alla data di adozione della variante di P.R.G. e con un aumento massimo di 50 mq. di superficie utile, quando ciò sia reso necessario da comprovate esigenze familiari.
- 28.7 *Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc.*
Tali fabbricati non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati; l'altezza massima sarà pertanto contenuta in metri 4,00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole di altezza eccezionale ecc.) potrà essere consentita un'altezza maggiore, ma non si potranno comunque superare altezze di metri 6,00. Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi: la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni:
- a) *stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 mt. dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di m. 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo.*
 - b) *stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 mt. da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a metri 10.*
- Qualora si ravvisino esigenze di custodia il fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore a 100 mq. e di relativa autorimessa.*
In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato in maniera da limitarne il possibile impatto negativo sul paesaggio: in particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo nel quale si vanno a collocare nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.
- 28.8 Nella costruzione di nuove stalle e concimaie ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:
- a) le stalle devono essere indipendenti da edifici abitabili, sia propri che altrui, e distare da essi non meno di m. 25,00;
 - b) le concimaie, i pozzi neri ed i depositi di materiale di rifiuto devono essere posti a non meno di m. 25,00 dalle abitazioni, sia proprie che altrui, ed a non meno di m. 50,00 da serbatoi di acqua potabile.
- La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata in fasce di rispetto.*

- 28.9 *Nelle aree agricole è ammessa per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 2000 mq. (previa presentazione di un atto d'impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile descritto al precedente paragrafo 28.1), la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o ricovero animali aventi superficie non superiore a mq. 16, altezza all'imposta non superiore a m. 2,30. Detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante o smalto.*

I bassi fabbricati saranno esclusi dal computo del volume purché gli stessi non coprano più del 5% del lotto direttamente interessato.

E' inoltre ammessa la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanza dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto.

ART. 29 – AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI

- 29.1 In applicazione dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, la Variante al P.R.G. prevede una dotazione di aree per servizi sociali in insediamenti residenziali pari a circa mq. 18 per abitante.
- 29.2 Il dimensionamento delle aree nelle proporzioni previste dal 1° comma dell'art. 21 punto 1) della L.R. 56/77 viene raggiunto attraverso la riconferma delle aree già attualmente destinate a servizi di urbanizzazione secondaria ed al reperimento delle aree destinate a soddisfare il fabbisogno pregresso e quello indotto dall'incremento demografico previsto.
- 29.3 Le aree per servizi sociali sono individuate nelle tavole di variante di Piano e le relative dimensioni vengono evidenziate nella tabella riportata nella Relazione Illustrativa della variante di P.R.G..

ART. 29 bis – ZONA A VINCOLO SPECIALE EV

- 29 bis.1 Viene individuata un'area di salvaguardia, inedificabile, per eventuali futuri ampliamenti del concentrico.
- Nella zona rurale a vincolo speciale sono ammessi soltanto lavori inerenti le coltivazioni, nonché la costruzione di strade nel verde per l'accesso ai campi.
- Sono escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazione del suolo ad esclusione di quelle per una normale attività di mantenimento ed ampliamento delle attività agricole. Per tali zone non è consentita l'autorizzazione di opere connesse alla bonifica agraria ed alla apertura e coltivazione di cave.
- 29 bis.2 L'edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
- edifici residenziali esistenti
- sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, nonché la realizzazione delle pertinenze, degli accessori e dei volumi tecnici alle abitazioni esistenti alla data di adozione della variante di P.R.G.
- Sono altresì ammessi "una tantum" gli interventi di ampliamento, fino al 20% della Slp con un massimo di 70 mq.
- edifici non residenziali esistenti
- per gli edifici non residenziali esistenti, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento nella misura massima del 20% della superficie coperta esistente. Tale possibilità di ampliamento è tuttavia limitata agli edifici al servizio dell'attività agricola.

ART. 30 – FASCE DI RISPETTO STRADALE

- 30.1 Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni ed in applicazione del D.P.R. n° 610 del 16.9.1996 viene individuata, all'esterno degli insediamenti previsti dalla variante P.R.G., una fascia di rispetto a protezione del nastro stradale, fissata nella misura di m. 30,00 per corso Europa e per la strada provinciale di futura realizzazione (a nord del territorio comunale), di m. 20,00 per le strade comunali e riportata nelle tavole di variante al P.R.G.
Negli incroci fra strade di cui anche una sola sia soggetta al rispetto delle distanze di cui al D.P.R. n° 610 del 16.9.1996, si applica la norma di cui all'art. 5 del D.M. n° 1404 del 1.4.1968
- 30.2 I fabbricati di qualsiasi tipo e destinazione situati alla data di adozione della variante del P.R.G. in fasce di rispetto stradale, potranno essere ampliati "una tantum", per un volume non superiore al 20% del volume preesistente, per motivi di adeguamento igienico e funzionale; gli ampliamenti concessi dovranno avvenire sul lato opposto di quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.
- 30.3 Nelle fasce di rispetto stradale sono ammesse aree pavimentate per piazzali di sosta, di depositi merci ed autoveicoli e piste di accesso o svincolo ad insediamenti retrostanti.
Sono consentiti, naturalmente, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole.
- 30.4 Nelle fasce di rispetto stradale possono essere consentiti, a titolo precario, impianti a servizio della strada quali distributori di carburanti con chioschi e servizi relativi.
- 30.5 Nelle fasce di rispetto stradale possono altresì essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

ART. 31 – ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

- 31.1 In applicazione dell'art. 27 della L.R. 56/77 viene individuata una zona di rispetto cimiteriale, della profondità di m. 150,00 come riportata nella tavola n. 8 di variante di Piano.
- 31.2 Nella zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni.
E' solo ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati o di colture arboree industriali.

ART. 32 – ZONE DI RISPETTO FLUVIALE

- 32.1 Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 è istituita una fascia di rispetto, della profondità di m. 100,00, dal limite del demanio del torrente Scrivia.
- 32.2 Nella fascia di rispetto fluviale è vietata ogni nuova edificazione oltreché le relative opere di urbanizzazione.
- 32.3 Nella fascia di rispetto fluviale possono essere realizzate, su autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, solo opere di pubblica utilità quali impianti di depurazione, elettrodotti, impianti di telecomunicazione ed attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti.
- 32.4 Ai sensi dell'art. 1 della legge 8 agosto 1985 n° 431, sono sottoposti a vincolo paesaggistico, di cui alla legge 29.6.1979 n. 1407, il Torrente Scrivia e la relativa sponda, per una fascia di 150,00 metri, ricadenti nel territorio comunale.

ART. 32 bis – ZONA DI RISPETTO DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE

- 32 bis.1 Nella località all'estremo ovest del territorio comunale, dove è stato realizzato l'impianto di depurazione del Consorzio di Bonifica del bacino del Torrente Scrivia, è istituita una zona di rispetto avente un raggio di 100,00 metri, individuata nelle tavole di variante di PRG.
- 32 bis.2 Nella zona di rispetto di cui al precedente punto 32 bis 1 non sono ammesse costruzioni: sono ammesse colture arboree industriali.

ART. 32 ter – ZONA DI RISPETTO DEL POZZO DELL'ACQUEDOTTO COMUNALE

- 32 ter.1 L'area di salvaguardia del pozzo dell'acquedotto comunale ubicato in via Cavour è distinta in zona di tutela assoluta e zone di rispetto ristretta e allargata secondo la determinazione n° 98 della Regione Piemonte del 13.3.02
- 32 ter.2 A norma dell'art. 21, comma 6, del D.Lgs. n° 152/1999 e s.m.i., sono disciplinate le seguenti strutture ed attività:
all'interno dell'area di salvaguardia è vietato l'insediamento di nuove attività produttive ed artigianali;
all'interno della zona di rispetto ristretta è vietato l'insediamento di nuovi fabbricati, a qualsiasi uso destinati; sui fabbricati preesistenti, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche ed edilizie di legge, sono consentiti solo gli interventi edilizi di recupero funzionale e di adeguamento igienico-sanitario fermi restando i divieti di cui all'art. 21 comma 5 del D.Lgs. n° 152/1999 e successive modifiche ed integrazioni;
all'interno della zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di fognature a condizione che vengano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria; le soluzioni tecniche adottate dovranno essere concordate con l'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale territorialmente competenti;
all'interno della zona di rispetto ristretta ed allargata le attività agricole sono ammesse esclusivamente nel pieno rispetto delle condizioni stabilite ai punti c), n), del comma 5, dell'art. 21 del D.Lgs. n. 152/1999 e, in ogni caso, in conformità del codice di Buona Pratica Agricola, approvato con il D.M. 19/04/1999. In tal caso il conduttore del fondo comunica al Dipartimento dell' A.R.P.A. competente per territorio e al Comune di Molino dei Torti, il programma delle attività agrarie che intende attuare.

ART. 33 – ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO O FORESTALE

- 33.1 Il Comune non risulta incluso nell'elenco di quelli sottoposti al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267.

ART. 33 bis – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

33.bis 1 La Relazione Geologica ha individuato le seguenti classi di idoneità:

Classe III

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

a) Classe III a

Porzioni di territorio per lo più inedificate, che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici che le rendono idonee a nuovi insediamenti; aree di pianura potenzialmente alluvionabili e dissestabili.

b) Classe IIIa 1

Porzioni di territorio per lo più inedificate, che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti; aree potenzialmente alluvionabili da acque di esondazione, inserite nell'ambito della fascia A del P.S.F.F. (Autorità di Bacino del Po) oppure assimilabili alla stessa dal punto di vista del rischio.

c) Classe IIIb 1

Porzioni di territorio edificate in prossimità del limite di progetto fra la fascia B e la fascia C del P.S.F.F. (Autorità di Bacino del Po) in cui l'attuazione di nuove edificazioni e completamenti è vincolata alla realizzazione di un cronoprogramma di interventi a cura dell'amministrazione Comunale volto a definire le opere necessarie a mitigare la pericolosità connessa con le linee di drenaggio superficiale.

d) Classe IIIb 2

Porzioni di territorio edificate in prossimità del limite di progetto fra la fascia B e la fascia C del P.S.F.F. in cui l'edificazione è vincolata alla sopraelevazione del piano di calpestio e in ogni caso, alla realizzazione interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. A seguito del completamento delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove pertinenze civili ed agricole.

e) Classe IIIb 3

Porzioni di territorio edificate potenzialmente alluvionabili in cui gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto di carattere pubblico necessari per la tutela del patrimonio urbanistico esistente. A seguito di tali interventi sarà possibile la realizzazione di modesti ampliamenti funzionali.

f) Classe III indifferenziata

Porzioni di territorio situate mediamente a quote superiori ai territori delle classi precedenti; l'attribuzione di tali aree a classi meno condizionanti e/o l'individuazione di situazioni locali di diversa pericolosità è possibile tramite studi geomorfologici, geognostici e monitoraggi mirati. Tale procedura potrà essere attuata solo tramite Variante di Piano Regolatore.

33.bis 2

Prescrizioni operative per gli interventi previsti dal P.R.G. nelle varie parti del territorio nei settori omogeneamente distinti secondo le classi di idoneità d'uso (circolare prg n° 7/lap 08/05/96)

a) CLASSE III a

Per gli edifici isolati esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di:

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

Inoltre sono ammesse:

- opere di nuova edificazione esclusivamente per pertinenze alle attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa;
- sopraelevazioni di edifici esistenti nel rispetto dei parametri urbanistici vigenti;
- opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, subordinatamente a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.;
- opere di demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;
- per gli edifici ad uso civile è ammessa la realizzazione di limitate opere di pertinenza non residenziali (tettoie, box, ecc.).

Prescrizioni

- gli interventi edilizi di cui sopra, dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovrà essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota compatibile con la piena di riferimento, da determinare sulla base dei livelli considerati dall'Autorità di Bacino per l'elaborazione del P.A.I. e successivamente sulle risultanze dello studio idraulico condotto dalla Provincia di Alessandria;
- gli impianti tecnologici, oggetto di nuova installazione, dovranno essere posizionati in locali posti al di sopra del piano di campagna;
- vietata la realizzazione di piani seminterrati ed interrati;
- è fatto divieto l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quelle di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.

b) CLASSE IIIa 1

Nelle aree ricadenti in classe IIIa 1 si applicano le norme degli articoli 29 e 39 (commi 1, 2, 3) contenuti nelle N.d.A. del P.A.I., relativamente alla fascia di deflusso della piena (fascia A). Il testo degli articoli citati viene riportato nel seguente paragrafo.

Per gli edifici isolati esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di:

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

Inoltre sono ammesse:

opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, subordinatamente a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. e all'articolo 38 delle N.d.A. del P.A.I.;

Prescrizioni

- gli interventi di cui sopra sono ammessi senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativi e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- gli interventi ammessi dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;
- le trasformazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia su confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena. Pertanto dovranno essere di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scolli per l'acqua;
- l'installazione di impianti tecnologici dovrà essere prevista ad una quota compatibile con la piena di riferimento o comunque in locali in cui sia assicurata la protezione degli impianti da pericoli di esondazioni;
- vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati.

c) CLASSE IIIb 1

L'edificazione nella presente classe è subordinata alla definizione e realizzazione di un cronoprogramma di interventi a cura dell'Amministrazione Comunale volto a definire le opere necessarie a mitigare la pericolosità connessa con le linee di drenaggio superficiali. Tale cronoprogramma prevederà la manutenzione delle linee di drenaggio minori (fossi), secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico-idrogeologico. Spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzare del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate. L'avvenuta riduzione del rischio dovrà essere formalizzata a mezzo di Delibera del Consiglio.

Tipologie di intervento edilizio ammesse:

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

Inoltre sono ammesse:

- opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, subordinatamente a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.;

Prescrizioni

- gli impianti tecnologici dovranno essere installati in locali posti al di sopra del piano campagna;
- gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;
- la realizzazione di piani interrati e seminterrati ad esclusivo uso non abitativo, è subordinata all'esecuzione di mirate indagini idrogeologiche ed idrauliche che attestino la compatibilità con la soggiacenza della falda e con la piena di riferimento, da determinare sulla base dei livelli considerati dall'Autorità di Bacino per l'elaborazione del P.A.I. e, successivamente, sulle risultanze dello studio idraulico condotto dalla Provincia di Alessandria;
- è fatto divieto l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quelle di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;

d) CLASSE IIIb 2

Per la seguente classe sono ammessi gli interventi edilizi e le relative prescrizioni riportate per la classe IIIa.

A seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo degli interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a cura del Magistrato del Po ed aventi la finalità di tutelare il patrimonio urbanistico esistente, diverranno vigenti, all'avvenuta certificazione della mitigazione della pericolosità, le norme e le prescrizioni relative alla classe IIIb 1.

e) CLASSE IIIb 3

Per la seguente classe sono ammessi gli interventi edilizi e le relative prescrizioni riportate per la classe IIIa 1.

A seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo degli interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a cura del Magistrato del Po ed aventi la finalità di tutelare il patrimonio urbanistico esistente, saranno anche consentiti, all'avvenuta certificazione della mitigazione della pericolosità, i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia
- modesti ampliamenti funzionali con divieto di realizzazione di piani interrati e seminterrati.

f) CLASSE III indifferenziata

Porzioni di territorio situate mediamente a quote superiori ai territori delle classi precedenti; l'attribuzione di tali aree a classi meno condizionanti e/o l'individuazione di situazioni locali di diversa pericolosità è possibile tramite studi geomorfologici, geognostici e monitoraggi mirati. Tale procedura potrà essere attuata solo tramite Variante di Piano Regolatore.

Per gli edifici isolati esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di:

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

Inoltre sono ammesse:

- opere di nuova edificazione esclusivamente per pertinenze alle attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa;
- sopraelevazioni di edifici esistenti nel rispetto dei parametri urbanistici vigenti;
- opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, subordinatamente a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.;
- per gli edifici ad uso civile è ammessa la realizzazione di limitate opere di pertinenza non residenziali (tettoie, box, ecc.)

Prescrizioni

- gli interventi edilizi di cui sopra, dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;
- redazione preventiva di un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale e secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico ed idrogeologico;
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- divieto della trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.

33.bis 3

Ambiti di dissesto lineare derivanti da attività fluviale e torrentizia di tipo Eb

Sono localizzati lungo il tracciato del Rio Calvenza in corrispondenza del quale vengono stabilite delle fasce di rispetto in edificabili la cui ampiezza è di seguito riportata:

- 15,00 metri a partire dalla sponda sinistra
- 10,00 metri a partire dalla sponda destra

In tali fasce si applicano le norme relative alla classe III A1. Inoltre in tali ambiti le quote esistenti dovranno essere mantenute; non saranno quindi ammesse opere di scavo o riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di relazione idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi.

Si ricorda che per il Rio Calvenza, esiste anche una fascia di 10,00 metri a partire dalle sponde nella quale devono essere osservati i divieti indicati all'art. 96 del R.D. 523/1904

33.bis 4 Sponde ed attraversamenti dei corsi d'acqua

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolo minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo a rive piene misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua (incluse le zone di testata) tramite riporti vari.
- Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde ai fini ispettivi e manutentivi.
- Per le nuove opere di attraversamento sui corsi d'acqua è fatto obbligo l'esecuzione di idonee verifiche idrauliche a norma della Direttiva n° 4 allegata al P.A.I.;

33.bis 5 Fasce e zone di rispetto

- I corsi d'acqua di proprietà pubblica, a qualsiasi titolo, dovranno avere una fascia di rispetto di 10,00 metri, ai sensi dei disposti del testo unico di Polizia Idraulica n. 523/1904 nella quale dovranno essere osservati i divieti dell'art. 96 dello stesso Regio Decreto;
- per il Rio Calvenza, in corrispondenza del dissesto lineare di tipo Eb, si stabilisce una fascia di rispetto in edificabile di 15,00 metri in sponda sinistra. Permane in sponda destra una fascia di 10,00 metri secondo la normativa vigente in materia di acque pubbliche (vedi punto precedente);
- per i corsi d'acqua arginati è prevista una fascia di rispetto di metri 25,00 a partire dal piede esterno dell'argine maestro, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77;
- in base alla L. 431/85, 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 R.D. 11 dicembre 1933 n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150,00 metri ciascuna, sono sottoposti a vincolo paesaggistico;
- per i cimiteri è prevista una fascia di rispetto di m. 100,00 ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77;
- per i depuratori è prevista una fascia di rispetto di m. 100,00;
- per i pozzi dell'acquedotto comunale: le norme che regolano gli interventi e le attività all'interno delle fasce di rispetto sono riportate nell'art. 32.ter delle presenti norme.

ART. 33 ter. – INTEGRAZIONI NORMATIVE DERIVANTI DAL PROGETTO TERRITORIALE OPERATIVO E DAL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE.**PREMESSA**

Per tutte le aree oggetto del P.T.O., rientranti all'interno della fascia denominata Progetto Territoriale Operativo del Po la disciplina urbanistica vigente è tratta dalle indicazioni e dalle prescrizioni derivanti dal

P.T.O. stesso. In particolare dal suddetto progetto sono tratte le discipline delle seguenti aree e non sono pertanto modificabili se non in relazione a modifiche intervenute nel P.T.O. stesso:

- Principali corridoi ecologici: per tali "reti ecologiche" individuati sulla cartografia della Variante – tavv. 6 e 7 rispettivamente in scala 1:2000 e 1:5000, valgono le indicazioni riportate all'art. 3.3 "Aree ed elementi d'interesse naturalistico" delle Norme di Attuazione del P.T.O.

- Assi portanti del sistema di accessibilità: per tali percorsi viari individuati sulla cartografia della Variante – tavv. n. 6 e 7 rispettivamente in scala 1:2000 e 1:5000, coincidenti con la via Carena e la via Marconi, valgono le indicazioni riportate all'art. 3.8 "Strade, percorsi e circuiti d'accesso e di fruizione" delle Norme di Attuazione del P.T.O.

- Area di interesse archeologico. I due tracciati evidenziati in cartografia (in scala 1:5000 e 1:2000) devono essere tutelati e vincolati al fine di conservare il reticolato agrario percepibile sul terreno. Tutti gli eventuali interventi che modificano il paesaggio, lo stato del sottosuolo ivi compresi cambi di coltura con modifiche delle tecniche agrarie devono essere sottoposti a preventive autorizzazioni della Soprintendenza.

- Area di salvaguardia finalizzata all'istituzione di nuove aree protette. All'interno dell'area di salvaguardia finalizzata all'istituzione di nuove aree protette è vietata qualsiasi tipo di costruzione anche a servizio dell'agricoltura ed inoltre per tali aree valgono le indicazioni riportate all'art. 2.5 "Le zone A, di prevalente interesse agricolo" delle Norme di Attuazione del P.T.O. relativamente alle aree A2.

- Progetto Territoriale Operativo del Po. Il segno grafico all'interno degli elaborati della Variante in oggetto indica l'ambito di operatività diretta del P.T.O.

- Limite tra la fascia B e la fascia C. Il segno grafico all'interno degli elaborati della Variante in oggetto indica il limite di cui al Piano Stralcio delle Fascie Fluviali.

- Ambiti a vocazione omogenea. Il segno grafico all'interno degli elaborati della Variante in oggetto indica gli ambiti a vocazione omogenea individuati nel PTP in base a vocazioni prevalenti in relazione alle caratteristiche storico-culturali, paesaggistico-ambientali ecc..".

ART. 34 – CAVE

34.1 L'esercizio delle cave in atto alla data di adozione della variante al P.R.G. e l'apertura di nuove cave dovranno rispettare le norme legislative vigenti ed in particolare la L.R. 22.11.1978 n°69

34.2 Le cave, terminata la fase estrattiva, dovranno essere riutilizzate o a scopo agricolo, o, se localizzate in prossimità dell'abitato, per favorirne l'integrazione, ad aree verdi piantumate con essenze tipiche del luogo.

TITOLO VII

NORME SPECIALI

ART. 35 – FORMAZIONE DI STRADE PRIVATE

35.1 E' vietato procedere all'apertura di strade private senza la preventiva autorizzazione della Amministrazione Comunale.

35.2 La loro larghezza non può essere inferiore a m. 7,00. Nel caso di strade a fondo cieco deve essere previsto all'estremità uno slargo sufficiente a potervi inscrivere un cerchio del diametro di m. 15,00 al netto di marciapiedi.

- 35.3 E' vietato l'apertura di una strada in un'area ineditata se non inserita in un P.E.C.; è premissa solo nel caso debba servire ad edifici già esistenti.

ART. 36 – ACCESSI AD AUTORIMESSE PRIVATE

- 36.1 Le autorimesse private non potranno avere accesso diretto su spazi pubblici o comunque aperti al pubblico passo.
- 36.2 Le eventuali rampe di accesso e di uscita a/da autorimesse o parcheggi posti ad una quota diversa da quella stradale dovranno iniziare/aver termine a non meno di m.5 dal filo di fabbrica o di recinzione.

ART. 37 – RECINZIONI

- 37.1 Le recinzioni dovranno avere un'altezza non superiore a m. 2,50 ed essere costituite, di regola, verso spazi pubblici, da un muretto di zoccolatura alto non più di m. 0,80 con soprastante cancellata, rete metallica o simili.
- 37.2 Nelle zone residenziali, sui confini interni, saranno tollerate recinzioni di tipo non trasparente, ma eseguite con materiali tipici della zona.
- 37.3 Saranno ammesse recinzioni non trasparenti nelle aree degli impianti industriali e nelle zone agricole. Nelle zone rurali E non potranno essere realizzate recinzioni in lastre o blocchi di cemento.
- 37.4 *In particolare si raccomanda l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree definite a rischio d'esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbono costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena.*

ART. 38 – COSTRUZIONI IN ZONE IMPROPRIE

- 38.1 Nelle norme specifiche di zona sono previsti gli interventi consentiti su costruzioni site alla data di adozione della variante al P.R.G. in zone improprie, cioè in zone nelle quali la destinazione prevista è in contrasto con quella in atto.
- 38.2 Il fine precipuo delle norme è quello di consentire il mantenimento delle destinazioni d'uso di tali edifici, la loro conservazione e, quando sia motivato da esigenze aziendali, il loro adeguamento funzionale e dimensionale.
- 38.3 Gli interventi di cui al punto precedente potranno essere consentiti per una sola volta e non potranno avere per oggetto stalle, concimaie e simili nelle zone A – B e C.

ART. 39 – NORME AGGIUNTIVE

- 39.1 I fabbricati che insistono su proprietà di superficie insufficiente nei confronti del loro volume o superficie coperta dovranno, in caso di possibile ricostruzione, rispettare tutte le norme della variante di P.R.G.

- 39.2 Ogni nuovo fabbricato dovrà essere corredato dalla superficie necessaria per giustificare il suo volume e superficie coperta conformemente alle prescrizioni della variante di P.R.G.
Non è ammesso che tale superficie provenga:
da acquisizioni che riducono la superficie necessaria al volume o superficie coperta dei fabbricati comunque esistenti in altra proprietà;
da frazionamenti che riducono la superficie necessaria al volume o superficie coperta dei fabbricati comunque esistenti nella proprietà;
c) da aree a diversa destinazione od assoggettate a diverso tipo di intervento.

ART. 40 – SALVAGUARDIA

- 40.1 A decorrere dalla data della deliberazione di adozione della variante di P.R.G. si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58, secondo comma, della L.R. 56/77.

ART. 41 – ENTRATA IN VIGORE DELLA VARIANTE DI P.R.G.

- 41.1 Ai sensi del comma 13 dell'art. 15 della L.R. 56/77, la variante di P.R.G. entrerà in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte.

ART. 42 – NORME TRANSITORIE E FINALI

- 42.1 Si fa riferimento, per quanto non previsto nelle presenti norme, alla legislazione vigente in materia.
- 42.2 L'entrata in vigore della variante di P.R.G. comporta la decadenza delle norme di Regolamenti Comunali in contrasto con esso.
- 42.3 L'entrata in vigore della variante di P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con essa salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

ART. 43 – AGGIORNAMENTI

- 43.1 La variante di P.R.G. sarà soggetta a revisione ed aggiornamento per adeguarla, nei modi di legge, ai Piani Territoriali Provinciali, Regionali e Comprensoriali allorchè questi subiranno modificazioni.

ART. 44 – CRITERI DI APPLICAZIONE DELLE NORME

- 44.1 Ai fini dell'applicazione dei parametri dimensionali, ed in genere di tutte le norme generali e specifiche che disciplinano gli interventi riguardanti fabbricati esistenti o di nuova edificazione esposte negli articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, vanno rispettati i seguenti criteri:
- il riferimento è sempre alla situazione esistente alla data di adozione del progetto preliminare di variante del P.R.G., senza tener in alcun conto eventuali modifiche intervenute successivamente (cambi di proprietà, cambi di destinazione, frazionamenti, ecc...);
- qualora esistano e siano accertati contrasti tra la rappresentazione cartografica, desunta da quella catastale, e la situazione reale esistente, alla data di adozione della variante di P.R.G., nel caso che la prima non coincidesse con la seconda, sia per quanto concerne la consistenza, che i confini di proprietà, che la destinazione d'uso, la situazione reale prevale su quella rappresentata in cartografia, purché venga dimostrato da idonea documentazione (titolo di proprietà, fotografie, rilievi, ecc...).

INDICE DELLE NORME

TITOLO	I	- DISPOSIZIONI GENERALI
Art.	1	- Applicazione del Piano
Art.	2	- Attuazione del Piano
Art.	3	- Concessione ed autorizzazione
Art.	4	- Condizioni per il rilascio di concessioni
Art.	5	- Piani esecutivi
Art.	6	- Gestione del Piano
TITOLO	II	- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
Art.	7	- Definizioni
Art.	8	- Opere di urbanizzazione
TITOLO	III	- DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO
Art.	9	- Classi di destinazione d'uso
TITOLO	IV	- TIPI DI INTERVENTO
Art.	10	- Tipi di intervento
Art.	11	- Manutenzione ordinaria
Art.	12	- Manutenzione straordinaria
Art.	13	- Restauro e risanamento conservativo
Art.	14	- Ristrutturazione edilizia
Art.	15 bis	- Ristrutturazione urbanistica
Art.	15 ter	- Completamento
Art.	15	- Demolizione con ricostruzione
Art.	15 quater	- Demolizione senza ricostruzione
Art.	15 quinq.	- Nuove costruzioni
Art.	16	- Nuovo impianto
Art.	16 bis	- Mutamento di destinazione d'uso
Art.	16 ter	- Mutamento di destinazione d'uso
TITOLO	V	- AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE
Art.	17	- Azzonamento
Art.	18	- Zone residenziali A
Art.	19	- Zone residenziali B
Art.	20	- Zone residenziali C
Art.	21	- Zone produttive D
Art.	22	- Zone rurali E
Art.	22 bis	- Zone a vincolo speciale EV
Art.	23	- Aree per servizi ed attrezzature sociali SP
TITOLO	VI	- NORME SPECIFICHE DI ZONA
Art.	23bis	- Distanze
Art.	24	- Zone residenziali A (centri storici)
Art.	25	- Zone residenziali B (centri abitati)
Art.	26	- Zone residenziali C (sviluppo e completamento)
Art.	27	- Zona produttiva D, D ₂ , D* (industriale, artigianale)

- Art. 27 bis - Zona produttiva D₁ (artigianale)
- Art. 27 ter - Zona produttiva D₄₈ (artigianale)
- Art. 28 - Zona rurale E
- Art. 29 - Aree per servizi ed attrezzature sociali SP
- Art. 30 - Fasce di rispetto stradale
- Art. 31 - Fasce di rispetto cimiteriale
- Art. 32 - Fasce di rispetto fluviale
- Art. 32 bis - Zona di rispetto dell'impianto di depurazione
- Art. 32 ter - Zona di rispetto del pozzo dell'acquedotto comunale
- Art. 33 - Zone soggette a vincolo idrogeologico o forestale
- Art. 33 bis - Prescrizioni geologiche
- Art. 34 - Cave

TITOLO VII - NORME SPECIALI

- Art. 35 - Formazione di strade private
- Art. 36 - Accessi ad autorimesse private
- Art. 37 - Recinzioni
- Art. 38 - Costruzioni in zone improprie
- Art. 39 - Norme aggiuntive
- Art. 40 - Salvaguardia
- Art. 41 - Entrata in vigore della Variante al P.R.G.
- Art. 42 - Norme transitorie e finali
- Art. 43 - Aggiornamenti.
- Art. 44 - Criteri di applicazione delle norme

Legenda dei caratteri utilizzati

Neretto: Variante Parziale n°3

***Neretto corsivo:* modifiche introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma, art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i.**

Artt. 23 bis e 27 ter introdotti dalla Variante Parziale n°3