

**REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA**

**COMUNE DI MONTALDO BORMIDA**

**VARIANTE STRUTTURALE  
PRG**

**Titolo IV bis – Art. 31 bis e 31 ter – L.R. 56/77  
modificata dalla L.R. n. 1 del 26.01.2007**

**Progetto Definitivo  
Approvato dal C.C. con Deliberazione N° /**

**MODIFICATE A SEGUITO DELLA QUARTA SEDUTA DELLA  
CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE L.R. 1/2007 – D.G.R. N. 13-5509 DEL 19.03.07  
REGOLAMENTO REGIONALE 05.03.07**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**LE MODIFICHE RIGUARDANTI L'ACCOGLIMENTO DELLE INTEGRAZIONI RICHIESTE  
SONO EVIDENZIATE IN GRASSETTO**

Progettista  
Ing. Carlo Tagliafico

---

Il Sindaco  
Dott. Giuseppe Rinaldi

---

Il Responsabile del Procedimento  
Geom. Marco Chionna

---

Il Segretario Comunale  
Dott. Silvio Genta

---

Indice:

## TITOLO PRIMO: NORME GENERALI

### Capo primo: GENERALITA'

Articolo 1 - Funzione delle norme del Piano Regolatore Generale

Articolo 2 - Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale

### Capo secondo: PARAMETRI URBANISTICI

Articolo 3 - definizione dei parametri urbanistici

### Capo terzo: PARAMETRI EDILIZI

Articolo 4 - definizione dei parametri edilizi

### Capo quarto: TIPI DI INTERVENTO

Articolo 5 - Tipi di intervento

### Capo quinto: DISTANZA TRA FABBRICATI E DAI CONFINI

Articolo 6 - Distanze minime tra fabbricati

Articolo 7 - Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

Articolo 8 – Altezza del fabbricato

## TITOLO SECONDO: NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

### Capo primo: STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 9 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Comunale

Articolo 10 - Strumenti urbanistici esecutivi

Articolo 11 - Intervento edilizio diretto (progetti edilizi)

### Capo secondo: MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Articolo 12 – Permesso di costruire

Articolo 13 - Denuncia d'inizio attività

Articolo 14 - Termini di decadenza del Permesso di costruire

Articolo 15 – Certificato di agibilità

Articolo 16 - Utilizzazione degli indici

Articolo 17 - Utilizzazione delle aree edificabili

### Capo terzo: OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 18 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Articolo 19 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

#### Capo quarto: NORME GENERALI E SPECIALI

- Articolo 20 - Destinazioni d'uso
- Articolo 21 - Decoro dell'ambiente urbano
- Articolo 22 - Aree di parcheggio
- Articolo 23 - Cave e discariche

#### TITOLO TERZO: PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

##### Capo primo: DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

- Articolo 24 - Zonizzazione del territorio comunale
- Articolo 25 - Aree a carattere generale
- Articolo 26 - Aree a carattere urbanistico

##### Capo secondo: AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

- Articolo 27 - Aree per attrezzature e servizi sociali per gli insediamenti residenziali
- Articolo 28 - Aree ed edifici per impianti e/o servizi tecnici

##### Capo terzo: AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

- Articolo 29 - Aree d'interesse storico A
- Articolo 30 - Aree totalmente edificate. B1
- Articolo 31 - Aree parzialmente edificate B2
- Articolo 32 - Aree residenziali totalmente e/o parzialmente edificate entro annucleamenti rurali B3
- Articolo 33 - Aree residenziali inedificate C
- Articolo 34 - Aree a verde privato
- Articolo 35 - Aree libere di riserva

##### Capo quarto: AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E RELATIVE AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- Articolo 36 - Aree ed edifici esistenti che si confermano nella loro ubicazione D

##### Capo quinto: AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

- Articolo 37 - Aree per attività agricole

#### TITOLO QUARTO: NORME PARTICOLARI

##### Capo primo: VINCOLI

- Articolo 38 - Vincolo di rispetto cimiteriale
- Articolo 39 - Fascia di rispetto per impianti di depurazione, pubbliche discariche e presa degli acquedotti
- Articolo 40 - Fascia di rispetto dei rii.

Articolo 41 – Aree destinate alla viabilità  
Articolo 42 - Aree di dissesto idrogeologico  
Articolo 43 – Aree e zone boscate  
Articolo 44 - Aree a vincolo idrogeologico  
Articolo 45 - Vincoli paesistici e monumentali: edifici vincolati.  
**Articolo 45 bis – Aree di salvaguardia ambientale**

Capo secondo: INTERVENTI PARTICOLARI

Articolo 46 - Autorimesse  
Articolo 47 - Adeguamenti igienico-funzionali  
Articolo 48 – Adeguamenti alla normativa in materia di commercio

---

ALLEGATI:

N° 1 schede relative agli interventi in zona C  
~~N° 1 relazione geologica sulle aree di nuovo impianto~~

---

## TITOLO PRIMO: NORME GENERALI

### Capo primo: GENERALITA'

#### Articolo 1

##### Funzione delle norme del Piano Regolatore Generale

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

Le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale e le prescrizioni grafiche, esprimono efficacia nei confronti di chiunque e agiscono sul territorio comunale nel rispetto delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 58 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

**Non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13 – 14 – 16 – 18 – 26 – 33 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, sottoposte alle misure di salvaguardia con D.G.R. n. 53-11975 del 04.08.09.**

#### Articolo 2

##### Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale

##### Elaborati grafici:

TAVOLA 1 – CONCENTRICO destinazioni d'uso del suolo – scala 1:2000

TAVOLA 1bis – CONCENTRICO urbanizzazione primaria – scala 1:2000

TAVOLA 2 – FRAZIONE GAGGINA destinazioni d'uso del suolo – scala 1:2000

TAVOLA 2bis – FRAZIONE GAGGINA urbanizzazione primaria – scala 1:2000

TAVOLA 3 – LOCALITA' BARETTA - SELVAGGIA destinazione d'uso del suolo –  
scala 1:2000

TAVOLA 3bis – LOCALITA' BARETTA - SELVAGGIA urbanizzazione primaria –  
scala 1:2000

TAVOLA 4 – SVILUPPO DEL NUCLEO STORICO – scala 1:1000

TAVOLA 5 – PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E IDONEITA'  
ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA – scala 1:5000

TAVOLA 6 – USO DEL SUOLO IN ATTO AI FINI AGRICOLI E FORESTALI –  
scala 1:5000

TAVOLA 7 – PLANIMETRIA SINTETICA DI PIANO CON LE PREVISIONI  
URBANISTICHE DEI COMUNI CONTERMINI – scala 1:25000

Norme tecniche di attuazione.

## Capo secondo: PARAMETRI URBANISTICI

### Articolo 3 – definizione dei parametri urbanistici

La trattazione degli argomenti relativi ai parametri urbanistici è riportata nel Regolamento Edilizio Comunale a cui si rimanda integralmente.

## Capo terzo: PARAMETRI EDILIZI

### Articolo 4 – definizione dei parametri edilizi

La trattazione degli argomenti relativi ai parametri edilizi è riportata nel Regolamento Edilizio Comunale a cui si rimanda integralmente.

## Capo quarto: TIPI DI INTERVENTO

### Articolo 5 - Tipi di intervento

Premessa di carattere generale. Le definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 3 comma 1 del Testo Unico in materia di edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, in base all'art. 3 comma 2 del T.U. stesso, a cui si rimanda integralmente.

## Capo quinto: DISTANZA TRA FABBRICATI E DAI CONFINI

### Articolo 6

#### Distanze minime tra fabbricati

Nelle aree del centro storico, per le operazioni di restauro e risanamento conservativo, le distanze minime tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti. Per le operazioni di ricostruzione o ampliamento dovranno essere rispettate le distanze previste dal Codice Civile, anziché quelle previste dalle presenti norme.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate pari a metri 10.

In zona agricola, per la nuova costruzione e per l'ampliamento di fabbricati ad uso diverso dall'abitazione dovrà essere rispettata la distanza prevista dalle norme igienico-sanitarie o ambientali relative se superiori a metri 10.

Si rimanda comunque alle definizioni ed alle ulteriori disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

### Articolo 7

#### Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà dovrà essere maggiore o uguale a metri 5.

Tale distanza minima potrà essere ridotta a fino a metri zero in caso di pareti non finestrate se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, in forma di scrittura privata e sottoscrizione, da parte del proprietario confinante, degli elaborati di progetto, o se preesiste una parete a confine.

In zona agricola, per la nuova costruzione e per l'ampliamento di fabbricati esistenti ad uso diverso dall'abitazione dovrà essere rispettata la distanza prevista dalle norme igienico-sanitarie o ambientali relative.

Si rimanda comunque alle definizioni ed alle ulteriori disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

#### Articolo 8

##### Altezza del fabbricato

In tutte le zone del comune, ad esclusione di quelle di tipo A (centro storico) e dei fabbricati vincolati dal punto di vista storico-ambientale di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. e i., al fine di rendere praticabile i sottotetti non abitabili, il solaio di copertura può essere realizzato secondo i seguenti parametri:

- altezza massima dell'imposta del solaio di copertura, misurata all'interno del sottotetto, a partire dalla quota del pavimento finito fino all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con la parete verticale: m 1,1;
- altezza massima del colmo del solaio di copertura, misurata all'interno del sottotetto, a partire dalla quota del pavimento finito fino all'intradosso del solaio di copertura: m 2,60;
- pendenza massima della falda: 35%.

La porzione di altezza definita al precedente comma, viene esclusa dal computo nell'altezza del fabbricato stabilita per le diverse zone **in quanto relativa ad un locale non abitabile e/o agibile (come definito alla lettera f dell'articolo 18 del R.E.C.), così come previsto dal Regolamento Edilizio Comunale.**

### TITOLO SECONDO: NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

#### Capo primo: STRUMENTI DI ATTUAZIONE

#### Articolo 9

##### Modalità di attuazione del Piano Regolatore Comunale

Gli strumenti d'intervento si distinguono in piani esecutivi e in progetti edilizi.

Si rimanda comunque alle definizioni ed alle ulteriori disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

#### Articolo 10

##### Strumenti urbanistici esecutivi

Sono i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli articoli 43, 44 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Il contenuto, l'elaborazione, gli elaborati dei piani esecutivi, dovranno essere conformi alle prescrizioni della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

#### Articolo 11

##### Intervento edilizio diretto (progetti edilizi)

Si applica in tutte le aree del territorio comunale dove l'intervento non sia subordinato alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, e nelle aree dove è prescritto, successivamente alla sua approvazione.

Ogni intervento è subordinato al rilascio, da parte del Sindaco, di specifico permesso di costruire, ovvero, a Denuncia di inizio attività, secondo quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

Si rimanda comunque alle definizioni ed alle ulteriori disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

## Capo secondo: MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

### Articolo 12

#### Permesso di costruire

Le norme che regolano il Permesso di costruire sono quelle riportate nel Testo Unico in materia di edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni, a cui si rimanda integralmente.

### Articolo 13

#### Denuncia di inizio attività

Le norme che regolano la Denuncia di inizio attività sono quelle riportate nel Testo Unico in materia di edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni, a cui si rimanda integralmente.

### Articolo 14

#### Termine di decadenza del Permesso di Costruire

Le norme che regolano i termini di validità del Permesso di costruire sono quelle riportate nel Testo Unico in materia di edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni, a cui si rimanda integralmente.

### Articolo 15

#### Certificato di agibilità

Le norme che regolano il rilascio e la validità del certificato di agibilità sono quelle riportate nel Testo Unico in materia di edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni, a cui si rimanda integralmente.

### Articolo 16

#### Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie, da applicarsi solo negli interventi che prevedono nuove superfici utili lorde, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni a edificare sulle superfici stesse, tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo nel caso di demolizione e ricostruzione.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

~~Su tutto il territorio comunale~~ E' consentito il riuso dei fabbricati esistenti attraverso il cambio di destinazione mediante l'utilizzo complessivo della



SUL anche in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria previsto per la zona.

Si rimanda comunque alle definizioni ed alle ulteriori disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

#### Articolo 17

##### Utilizzazione delle aree edificabili

Le aree di pertinenza dei fabbricati devono ritenersi vincolate in modo che indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento, non possono più essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore l'area asservita è quella risultante dall'applicazione dei nuovi indici di utilizzazione fondiaria di competenza della zona in cui gli edifici sono ubicati, fino alla concorrenza massima dell'area di proprietà alla data di adozione del piano.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o di uso tra aree non contermini, a eccezione di quanto previsto dell'articolo 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Si rimanda comunque alle definizioni ed alle ulteriori disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

#### Capo terzo: OPERE DI URBANIZZAZIONE

#### Articolo 18

##### Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

1- opere di urbanizzazione primaria:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazioni delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- b) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- c) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- d) sistemazione di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- e) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- f) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera a);

2 – opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo ed attrezzature relative;
- c) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- d) edifici di culto;
- e) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- f) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;

3 – opere di urbanizzazione indotta:

- a) parcheggi in superficie e sottosuolo; soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;

- c) impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale;
- d) impianti di smaltimento rifiuti solidi;
- e) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e di laghi;
- f) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

#### Articolo 19

Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Il contributo per il rilascio del permesso di costruire sarà corrisposto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

#### Capo quarto: NORME GENERALI E SPECIALI

#### Articolo 20

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve essere indicata sia negli strumenti d'intervento preliminari che nei progetti d'intervento diretto e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti norme.

La modifica della destinazione d'uso dei suoli comporta una variante al Piano Regolatore Generale.

#### Articolo 21

Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco e/o personale competente, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere necessarie al mantenimento dell'ambiente urbano.

Si rimanda comunque alle definizioni ed alle ulteriori disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

#### Articolo 22

Aree di parcheggio

Sono ricavate:

- a) nelle aree per parcheggi pubblici indicate nelle planimetrie di Piano;
- b) nelle aree per la viabilità, come previsto dall'articolo 41 delle presenti norme;
- c) in tutte le aree pubbliche e private, in base ai parametri indicati nelle presenti norme.

I parcheggi di cui ai punti a) e b) sono esclusivamente di carattere pubblico e quindi rientranti nella dotazione di servizi pubblici di cui all'art. 21.1 della L.R. 56/77, quelli di cui al punto c) possono essere di carattere pubblico o privato.

Per i parcheggi privati, da realizzarsi nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, devono essere riservati appositi spazi in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. Di costruzione ai sensi della L. 122/89.

#### Articolo 23

## Cave e discariche

Attualmente non esistono sul territorio comunale cave e/o discariche attive. La realizzazione delle stesse, qualora si rendesse necessaria sia per utilizzazione pubbliche o private, dovrà essere sottoposta alla preventiva redazione di variante urbanistica ai sensi dell'art. **3 della L.R. 69/1978 "Coltivazione di cave e torbiere"**.

## TITOLO TERZO: PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

### Capo primo: DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

#### Articolo 24

##### Zonizzazione del territorio comunale

Il territorio comunale è suddiviso in aree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del Piano Regolatore Generale, con carattere generale o specificatamente urbanistico.

#### Articolo 25

##### Aree a carattere generale

Ai fini dell'applicazione dell'articolo 16 della Legge 22 Ottobre 1971 N° 865, come modificato dall'articolo 14 della Legge 28 Gennaio 1977 N° 10, per la indennità di espropriazione, il territorio comunale è suddiviso in classi di diversa destinazione d'uso del suolo.

Ciascuna classe di destinazione comprende usi del suolo propri ed usi ammessi.

Ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale deve concorrere all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal Piano Regolatore Generale.

#### Articolo 26

##### Aree a carattere urbanistico

Ai fini della salvaguardia dell'ambiente storico e naturale, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale è suddiviso in aree urbanistiche, sulle quali si applicano in generale le presenti norme ed in particolare le norme precisate agli articoli successivi.

Le aree urbanistiche sono:

##### 1) Aree pubbliche e di interesse generale:

- a) aree per attrezzature e servizi sociali in insediamenti residenziali;
- b) aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale: aree per edifici e/o servizi tecnici;
- c) aree per la viabilità;

##### 2) Aree prevalentemente residenziali

- a) Aree residenziali di interesse storico;
- b) Aree residenziali totalmente edificate B1;
- c) Aree residenziali parzialmente edificate B2;
- d) Aree residenziali totalmente/ o parzialmente edificate entro annucleamenti rurali B3;
- e) Aree residenziali inedificate C;

- 3) Aree per attività produttive e relative aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi;
- 4) Aree per attività agricole.

## Capo secondo: AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

### Articolo 27

#### aree per attrezzature e servizi sociali in insediamenti residenziali

In queste aree il Piano Regolatore Generale si attua sia per intervento diretto sia per intervento urbanistico preventivo che risulta obbligatorio quando tali aree sono comprese nei perimetri che delimitano aree soggette a piano esecutivo preventivo.

Nel caso di riuso di edifici esistenti, sia per la realizzazione di attrezzature per l'istruzione che di interesse comune, la superficie utile lorda da utilizzare è quella esistente ovvero se superiore quella derivante dall'applicazione degli indici di cui al presente articolo.

La dotazione minima per abitante nelle aree di cui ai punti successivi è stabilita dall'articolo 21 della L.R. N° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli interventi di nuova edificazione nelle aree a servizi, si deve assicurare la piena osservanza di tutte le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-tecnica mirata sulle aree di insediamento previste, relativi elaborati e successive integrazioni. Qualora in alcune aree a parco e a verde attrezzato fosse accertata sussistenza di particolari condizioni di rischio, sulla base dei riscontri emergenti dalle indagini geologiche, oltre a tener conto delle conseguenti limitazioni alle possibilità edificatorie, risulterà impedito il ricorso alle procedure di cui **agli articoli 10 e 19 del D.P.R. 327/2011 “testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità”** e dell'art. 17 comma 8° lettera g) della L.R. 56/77 e s.m.i., finalizzate alla modifica di destinazioni d'uso.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiori a mq. 400 devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici di cui al comma 2 dell'art. 21 della L.R. N° 56 e s.m.i. nonché le norme di cui all'art. 25 della D.C.R. N° 59-10831 del 24.03.2006.

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

- 1) Aree per l'istruzione

Si richiamano le vigenti norme di edilizia scolastica nonché le norme riportate agli articoli 6 e 7 delle presenti norme.

- 2) Aree per attrezzature di interesse comune: C

Sono destinate alle seguenti attrezzature: religiose, assistenziali, sanitarie e amministrative.

- Indice di utilizzazione fondiaria, 1mq/mq;

- rapporto massimo di copertura 50%;

- altezza massima degli edifici: quella della zona in cui è inserita l'area;

- distanza minima dai confini privati circostanti, metri lineari 0,00 se i lotti sono edificati a confine, metri lineari 5 negli altri casi;
- distanza minima tra pareti finestrate metri lineari 10.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, a esclusione delle attrezzature ricreative. Per queste ultime è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie, a cooperative o enti privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica con progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni da definire nella concessione, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del comune; scaduto il termine della concessione, il comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso.

### 3) Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport V

#### 3a) Aree a verde per il gioco ed il riposo.

In queste aree sono consentite solo costruzioni che hanno la funzione di integrare la destinazione di zona, quali chioschi ed attrezzature per il gioco dei bambini.

Tali costruzioni non debbono in ogni caso creare pregiudizio al godimento ed all'agibilità del verde.

#### 3b) Aree a verde attrezzato per il gioco sportivo.

Sono espressamente destinate alla realizzazione di attrezzature e di impianti per il gioco e lo Sport.

In queste aree il PRG si attua con i seguenti parametri.

- rapporto di copertura 1/5 della superficie fondiaria;
- altezza massima in relazione alle caratteristiche dell'impianto;
- distanza dai confini privati metri lineari 10;
- distanza tra pareti finestrate metri lineari 10.

### 4) Aree per parcheggi pubblici.

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente all'amministrazione, anche attraverso convenzioni con il privato.

## Articolo 28

### Aree ed edifici per impianti e/o servizi tecnici.

Queste aree sono destinate esclusivamente alla realizzazione delle seguenti attrezzature di uso e di interesse pubblico:

- impianti tecnici;
- cimiteri;
- centrali elettriche e telefoniche;
- acquedotti;
- impianti di depurazione;
- impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- macelli;
- terreni a uso civico;
- centrali di decompressione del gas.

Le opere già realizzate ricadenti in queste aree sono soggette ai seguenti tipi d'intervento:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro;
- ristrutturazione;
- ampliamenti funzionali a migliorare l'uso.

Le distanze delle costruzioni da strade e confini di proprietà possono essere ridotte a metri 0,00.

Le sopraelencate aree non concorrono in ogni caso nel computo ai fini del soddisfacimento degli standards di legge.

### Capo terzo: AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

#### Articolo 29

##### Aree d'interesse storico A

E' da intendersi "area di interesse storico" la parte del territorio comunale delimitata a norma dell'articolo 24 della legge urbanistica regionale 56/77 secondo i criteri dell'articolo 81 della legge stessa. Nelle aree di interesse storico -oltre alla residenza- sono ammesse le seguenti altre destinazioni:

- a) servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
- b) associazioni politiche e sindacali;
- c) locali per lo svago ed il divertimento: teatri, cinematografi, eccetera;
- d) uffici ed istituzioni pubbliche e private, studi professionali, banche;
- e) case albergo, alberghi, pensioni e ristoranti;
- f) commercio al dettaglio;
- g) autorimesse;
- h) artigianato di servizio, che non presenti caratteri di nocività e di molestia (esito sonora inferiore ad uguale a 65 decibel) sino ad una superficie utile lorda di 250 metri quadri.

Nelle aree di interesse storico il Piano Regolatore Generale attua per intervento diretto.

I tipi di intervento prescritti per le singole unità edilizie nelle tavole del Piano Regolatore Generale Intercomunale in scala 1:1000 "Sviluppo del Nucleo Storico" risultano essere:

##### 1) Restauro e/o risanamento conservativo

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari, con una destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche spaziali e distributive dell'immobile.

Ogni modificazione deve avvenire in conformità con le prescrizioni di cui all'articolo 6 delle presenti norme.

##### 2) Risanamento conservativo, con limitata ristrutturazione interna

Riguarda gli edifici o parti degli stessi per i quali e' previsto il recupero e la conservazione degli elementi di particolare pregio ambientale (facciate,

ingressi, androni, coronamenti di gronda, eccetera) ogni modificazione deve avvenire in conformità con le prescrizioni di cui all'articolo 6 delle presenti norme.

### 3) Ristrutturazione edilizia

Ogni modificazione dovrà avvenire in conformità con le prescrizioni di cui all'articolo 6 delle presenti norme.

In particolare, ogni intervento dovrà essere svolto e controllato rispetto ai seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: 1 mq/mq;
- rapporto di copertura: 40%;
- altezza massima degli edifici: quella esistente.

### 4) Ristrutturazione urbanistica e nuove costruzioni in zona A

Riguarda gli edifici per i quali non è giustificabile l'obbligo di conservazione, anche parziale, e per i quali è consentita la demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni evidenziate nelle tavole di piano. I nuovi edifici saranno progettati tenendo presente la problematica culturale dell'inserimento nell'ambiente circostante.

In particolare, ogni intervento dovrà essere svolto e controllato rispetto ai seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: 1 mq/mq;
- rapporto di copertura: 40%;
- altezza massima degli edifici:
  - quella degli edifici limitrofi.

**Relativamente al solo fabbricato ubicato in Via Padre Schiavina, da utilizzarsi come ampliamento della Casa di Riposo, indicato nella tavola n° 4 con una stella, è concesso il recupero della superficie utile lorda esistente, distribuita su due piani, attraverso l'aumento volumetrico che consenta di adeguare le quote dei piani a quelle della Casa di Riposo, aumentando l'altezza del corpo di fabbrica fino a raggiungere la quota di gronda e di colmo della porzione già ristrutturata del fabbricato.**

**In questo caso il progetto di recupero, potrà avvenire attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento e di demolizione e ricostruzione, e sarà strettamente motivato dalla impossibilità di recuperare il solo volume esistente ai fini di renderlo conforme ai requisiti necessari per l'uso previsto e atto a garantire un inserimento, della nuova porzione di edificio, corretto e coerente con i caratteri planovolumetrici dell'ambito interessato.**

**Il progetto di recupero dovrà essere redatto in modo da dimostrare la necessità dell'intervento, motivando in particolare lievi aumenti di superficie utile lorda, di superficie coperta, se necessari, e di altezza, al fine di migliorare l'inserimento nel contesto esistente. La sagoma della porzione di edificio oggetto di intervento dovrà rispettare, in linea di principio, l'altezza massima e la larghezza in pianta (manica) del corpo principale ovvero essere supportata da una attenta valutazione compositiva della volumetria atta a migliorare la situazione originaria.**

**Nell'intervento sopra definito le distanze tra fabbricati e confini di proprietà dovranno essere:**

- a) **quelle tra i volumi edificati preesistenti salvo non sia intercorso un accordo tra i proprietari confinanti che consenta la riduzione di tale distanze, o se preesiste una parete a confine;**
- b) **la distanza dalla strada pubblica dovrà mantenere l'allineamento esistente dell'edificio principale.**

In tutti i fabbricati è comunque permesso l'utilizzo di terrapieni, parti interrato, seminterrate o al piano terreno come autorimesse, locali di sgombero, cantine ecc. nel rispetto delle finiture esterne del fabbricato esistente.

Inoltre, nell'area di insediamento storico per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori

ambientali, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, ecc) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti.

Negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamento e' fatto obbligo, almeno nelle parti degli edifici in contatto con l'atmosfera esterna ed in quelle interne che presentano caratteristiche architettoniche originarie, di utilizzare materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature, le coperture da concordare con l'Ufficio Tecnico comunale.

Negli interventi di restauro e/o di risanamento, come dai punti 1) e 2) del presente articolo, la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, decorazioni a stucco ecc., sarà eseguita nella forma e con i materiali originari.

Tutti gli interventi edilizi ammessi nel Centro Storico devono essere condotti utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale: soltanto per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture degli edifici potranno essere usati materiali e tecniche moderne, purché non alterino la natura e l'aspetto dell'edificio.

Per gli altri tipi di intervento le tecniche ed i materiali dovranno essere omogenei con quelli del contesto ambientale.

Gli intonaci saranno di tipo civile fratazzato fine, le zoccolature del tipo tradizionale; sono vietati rivestimenti e zoccolature con lastre di pietra di piccole pezzature a più corsi e quelli in materiali ceramici o Klincher.

I serramenti saranno in legno con sistema di oscuramento ad anta piena od a persiana.

I materiali di finitura degli interni e degli esterni dovranno essere coerenti con quelli individuati nel contesto ambientale.

E' fatto comunque espresso divieto:

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

Per tutti i progetti di restauro e di risanamento si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio, sia per quanto attiene alla parte storico-ambientale che alla parte statica ed igienica, con allegate fotografie ed eventuali elementi bibliografici quali antichi testi, stampe, piante e planimetrie storiche, con la specificazione dell'ultima destinazione d'uso ai vari piani. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto dal progetto, da redigere in scala 1:50 per le piante, i prospetti e le sezioni, con particolari architettonici con scala di riduzione minima 1:20. La mancanza di tali elaborati comporta la



restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del sindaco.

Il rilascio del Permesso di Costruire relativa agli immobili che rientrano negli elenchi di cui all'articolo 9, Legge Regionale 56/77 e successive modi fiche ed integrazioni, o che nelle prescrizioni di piano sono definiti di interesse storico artistico, e' subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali prevista dall'articolo 91 bis legge citata e comunque nel rispetto del codice dei Beni Culturali”.

Inoltre, per gli interventi su edifici vincolati ex lege 1089/1932, e' prescritto il parere della Soprintendenza ai Monumenti; per gli interventi di restauro conservativo, per le concessioni e per tutti gli strumenti urbanistici esecutivi relativi ad immobili definiti di interesse storico-artistico dal PRGI deve essere richiesto il parere alla Commissione Regionale di cui all'articolo 91 bis della legge regionale 56/77 e successive modificazioni e comunque nel rispetto del Codice dei Beni Culturali.

### Articolo 30

Aree residenziali totalmente edificate. B1

Sono quelle che presentano l'esigenza di trasformazione del complesso edilizio dal punto di vista statico-igienico-funzionale e/o di recupero urbanistico, da attuarsi sia attraverso un'opera di ammodernamento integrale, sia attraverso la demolizione e ricostruzione che l'ampliamento.

E' previsto il cambio di destinazione d'uso relativamente alle destinazioni di seguito indicate.

In queste aree, oltre alla residenza, sono ammesse le seguenti altre destinazioni:

- a) servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
- b) associazioni politiche e sindacali;
- c) locali per lo svago e il divertimento: teatri, cinematografi ecc;
- d) uffici, studi professionali e banche;
- e) case albergo, alberghi, pensioni e ristoranti;
- f) commercio al dettaglio;
- g) autorimesse;
- h) artigianato di servizio e laboratori di produzione, che non presentino caratteri di nocività e che rispettino le limitazioni imposte dal Piano di Classificazione acustica sino ad una superficie utile lorda di 250 metri quadrati;
- i) magazzini e depositi per materiali non infiammabili, non esplosivi e non putrescibili sino ad una superficie utile lorda di 250 metri quadrati.

Per quanto riguarda la normativa relativa alle attività commerciali si rimanda all'articolo 48 delle presenti norme.

Il piano stabilisce i seguenti tipi di intervento:

- Le aree libere sono inedificabili; in esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali e vanno comunemente sistemate a giardino e verde attrezzato o pavimentate **ricorrendo comunque a materiali che favoriscano la permeabilità del suolo.**

- Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo ivi comprese le recinzioni;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;
- e) installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni nonché per il deposito dei materiali necessari al loro funzionamento; tali volumi potranno avere superficie massima 20 mq, dovranno rispettare la tipologia dei fabbricati esistenti.
- f) Interventi volti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi; tali interventi consisteranno essenzialmente in opere di demolizione e ricostruzione nonché di opere di ristrutturazione con ampliamento. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono consentiti, ove la densità edilizia esistente risulti minore a quella risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria pari a 1 mq/mq, fino alla concorrenza massima di detto indice; ove la densità edilizia risulti uguale o superiore a quella a quella risultante dall'applicazione dell'indice di densità fondiaria pari a 1 mq/mq nella misura massima del 20% della superficie utile lorda esistente;
- g) modesti ampliamenti per il miglioramento igienico sanitario ai sensi dell'art. 47 delle presenti norme di attuazione;
- h) costruzione di fabbricati accessori e autorimesse secondo quanto previsto dall'art. 46 delle presenti norme di attuazione.

Per gli interventi sopra elencati valgono le seguenti norme:

- altezza massima degli edifici: l'altezza di m. 9,50 misurati dal piano strada rilevato nel punto di livello massimo della strada se essa è in pendenza; questo vale anche qualora l'edificio sia arretrato rispetto alla strada pubblica ma ad essa fronteggiante; nei casi in cui il fabbricato fronteggia lungo più lati la strada pubblica, l'altezza del fabbricato corrisponde a quella misurata rispetto al livello più alto della strada stessa rispetto allo sviluppo totale lungo i lati del fabbricato; nel caso in cui il fabbricato avesse un'area di pertinenza ad un livello inferiore a quello della strada pubblica, l'altezza del fabbricato viene riferita comunque a quella della strada pubblica;
- distanza dal filo stradale: allineamento con l'esistente;
- spazi di parcheggio a uso privato 1mq/10 mc;
- distanza minima dai confini: quanto previsto dall'articolo 7 delle presenti norme;
- distanza tra fabbricati: quanto previsto dall'articolo 6 delle presenti norme; nel caso di sopraelevazione quella esistente;

### Articolo 31

#### Aree residenziali parzialmente edificate B2

Sono aree prevalentemente residenziali, in via di completamento.

In queste aree, oltre alla residenza, sono ammesse le seguenti altre destinazioni:

- a) servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
- b) associazioni politiche e sindacali;
- c) locali per lo svago ed il divertimento: teatri, cinematografi eccetera;
- d) uffici ed istituzioni pubbliche e private, studi professionali e banche;
- e) case albergo, alberghi, pensioni e ristoranti;
- f) commercio al dettaglio;
- g) autorimesse;

- h) attività artigianali di servizio limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Intercomunale;
- i) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili e limitatamente al piano rialzato, terreno e seminterrato, sino ad una superficie utile lorda non superiore a metri quadrati 250;
- j) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia, limitatamente al piano terreno, seminterrato e interrato, sino ad una superficie utile lorda non superiore a metri quadrati 250.

Le destinazioni di cui ai punti h), i) e j) devono essere conformi al Piano di zonizzazione acustica e alle norme ad esso allegate.

Per quanto riguarda la normativa relativa alle attività commerciali si rimanda all'articolo 48 delle presenti norme.

E' previsto il cambio di destinazione d'uso **nell'ambito di quelle elencate al precedente comma due.**

Il Piano Regolatore stabilisce i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,3 mq/mq;
- altezza massima degli edifici di nuova costruzione: 7,50 m;
- rapporto massimo di copertura per le nuove costruzioni: 1/3;
- per tutti i parametri non espressamente previsti si fa riferimento all'art. 7 delle presenti "Norme Tecniche di Attuazione".

In queste aree il Piano Regolatore Generale promuove gli interventi rivolti al completamento e alla manutenzione dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi; tali interventi consisteranno essenzialmente in opere di ristrutturazione edilizia con ampliamento. Gli ampliamenti sono consentiti ove la densità edilizia esistente risulti minore a quella stabilita nel comma precedente fino ad una concorrenza massima di 0,3 mq/mq; ove la densità edilizia risulti uguale o superiore a quella stabilita nel comma precedente, nella misura massima del 20% e, comunque, fino alla concorrenza massima di 0,5 mq/mq.

Gli interventi di nuova costruzione potranno avvenire:

- per intervento diretto.

**Nella progettazione dei nuovi interventi residenziali in zona B2, localizzati sia nel concentrico che in posizione periferica che in frazione Gaggina, o comunque in adiacenza a contesti agricoli, dovrà essere posta particolare attenzione al corretto inserimento dei nuovi interventi nell'ambito paesaggistico circostante, tenendo conto della eventuale prossimità di manufatti rurali preesistenti e privilegiando l'utilizzo di tipologie e materiali costruttivi consoni al contesto circostante. Tali progetti dovranno essere sottoposti ad opportuna valutazione da parte della Commissione Edilizia comunale.**

#### AREE LIBERE CONFERMATE E PREVISTE IN VARIANTE – ZONA B2

numero	S.F. mq	Indice fondiario mq/mq	Esistente riconfermata	Nuova previsione	S.U.L. realizzabile mq
<b>CONCENTRICO</b>					
1	2500	0,3		2500	750
2	950	0,3		950	285
3	950	0,3		950	285
4	906	0,3	906		272
5	1000	0,3		1000	300
6	1200	0,3		1200	360

		TOTALI	906	6600	2252
--	--	--------	-----	------	------

### Articolo 32

Aree residenziali totalmente e/o parzialmente edificate entro annucleamenti rurali B3

Sono aree, adiacenti a nuclei abitati in territorio agricolo, la cui edificabilità è in via di completamento. In queste zone il P.R.G., oltre a consentire il mantenimento delle attrezzature connesse all'esercizio dell'attività agricola, si propone di completare il tessuto edificato su aree inedificate marginali.

In tali aree sono ammesse:

- a) costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, eccetera;
- b) costruzioni a destinazione residenziale;
- c) costruzioni di interesse comunale;
- d) studi professionali;
- e) case albergo, alberghi, pensioni e ristoranti;
- f) commercio al dettaglio;
- g) autorimesse;
- h) artigianato di servizio che non abbia carattere di nocività e di molestia, secondo al Piano di zonizzazione acustica e alle norme ad esso allegate limitatamente ai piani: seminterrato, terreno, rialzato, della S.U.L. non superiore a mq 250;
- i) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili e limitatamente al piano rialzato, terreno e seminterrato, sino ad una superficie utile lorda non superiore a metri quadrati 250.

Sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e/o risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ampliamento;
- f) cambio di destinazione d'uso;
- g) nuova costruzione.

In queste aree il P.R.G. si attua attraverso:

- a) intervento diretto, nelle aree in cui sono presenti le principali opere di urbanizzazione primaria;
- b) intervento diretto subordinato alla stipula di convenzione di cui all'art. 49 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche e integrazioni, nelle aree in cui non sono presenti le principali opere di urbanizzazione primaria (aree n° ). La convenzione deve essenzialmente prevedere:
  - le modalità di realizzazione delle principali opere di urbanizzazione primaria, come definite nel precedente art. 13, da parte del richiedente;
  - le garanzie finanziarie a completa copertura della esecuzione delle opere di urbanizzazione e le modalità di controllo;

- i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della L. 28.01.77 n. 10 e successive modifiche e integrazioni;
- le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- i termini di inizio e ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- le sanzioni, a carico dei richiedenti, per l'inosservanza ai contenuti della convenzione stessa.

Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici e parametri:

- U.F. = 0,25 mq/mq
- Rapporto di copertura = 1/3 della superficie fondiaria;
- Altezza degli edifici = 7,50 ml.
- Distanza dal ciglio stradale = 5 ml.

**Nella progettazione dei nuovi interventi residenziali in zona B2, localizzati sia nel concentrico che in posizione periferica che in frazione Gaggina, o comunque in adiacenza a contesti agricoli, dovrà essere posta particolare attenzione al corretto inserimento dei nuovi interventi nell'ambito paesaggistico circostante, tenendo conto della eventuale prossimità di manufatti rurali preesistenti e privilegiando l'utilizzo di tipologie e materiali costruttivi consoni al contesto circostante. Tali progetti dovranno essere sottoposti ad opportuna valutazione da parte della Commissione Edilizia comunale.**

Per tutti gli altri parametri non espressamente previsti si fa riferimento all'art. 7 delle presenti Norme di Attuazione.

**AREE LIBERE CONFERMATE E PREVISTE IN VARIANTE – ZONA B3**

numero	S.F. mq	Indice fondiario mq/mq	Esistente riconfermata	Nuova previsione	S.U.L. realizzabile mq
<b>CONCENTRICO</b>					
1	2800	0,25		2800	210
2	2800	0,25		2800	210
3	1500	0,25		1500	375
4	1500	0,25		1500	375
<b>LOCALITA' BARETTA SELVAGGIA</b>					
5	970	0,25	970		242
6	850	0,25	850		212
7	1200	0,25	1200		300
8	800	0,25		800	200
		<b>TOTALI</b>	<b>4220</b>	<b>5100</b>	<b>1539</b>

**Articolo 33**

**Aree residenziali inedificate C**

Sono le aree residenziali di nuovo impianto; oltre alla residenza sono consentite le seguenti destinazioni:

- servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
- commercio al dettaglio.

Per quanto riguarda la normativa relativa alle attività commerciali si rimanda all'articolo **48** delle presenti norme.

In queste aree il Piano Regolatore si attua attraverso strumenti esecutivi di iniziativa pubblica e privata; la relativa concessione è subordinata alla

stipula della convenzione di cui all'articolo 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, nelle aree delimitate non sono ammesse nuove costruzioni.

L'edificazione in tali aree è soggetta a piano esecutivo preventivo, pertanto gli indici ed i parametri sono stabiliti nelle allegate schede. Tali schede assumono pertanto efficacia prescrittiva e rappresentano elemento vincolante per la redazione degli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalle presenti norme.

Per quanto attiene ai parametri non contenuti nelle schede, vengono richiamati gli articoli 6 e 7 delle presenti norme.

Nelle aree di espansione è prevista una dotazione minima degli standards di cui all'articolo 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni destinati a parcheggio e verde.

**Nella progettazione dei nuovi interventi residenziali in zona B2, localizzati sia nel concentrico che in posizione periferica che in frazione Gaggina, o comunque in adiacenza a contesti agricoli, dovrà essere posta particolare attenzione al corretto inserimento dei nuovi interventi nell'ambito paesaggistico circostante, tenendo conto della eventuale prossimità di manufatti rurali preesistenti e privilegiando l'utilizzo di tipologie e materiali costruttivi consoni al contesto circostante. Tali progetti dovranno essere sottoposti ad opportuna valutazione da parte della Commissione Edilizia comunale.**

N° 1 scheda allegata-

Si richiamano le prescrizioni riportate all'art. 42 delle presenti norme.

#### Articolo 34

- Aree a verde privato

Sono destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati.

In queste zone sono previsti i seguenti interventi:

- manutenzione del verde esistente;
- nuovo impianto di essenze atte a integrare o migliorare la situazione esistente;
- coltivazione del fondo;
- realizzazione e restauro di accessori tipici del giardino quali pergolati, gazebi, fontane, muri di contenimento del terreno, recinzioni, ecc.;
- realizzazioni di costruzioni interamente o parzialmente interrato nel rispetto assoluto del verde di alto fusto, purché il solaio di copertura di detti locali venga ricoperto con uno strato di humus di almeno 40 cm.;
- realizzazione di attrezzature sportive quali piscine, campi da tennis, campi sportivi, ecc. purché tali opere rispettino il verde di alto fusto.

Sulle costruzioni esistenti sono consentite opere di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso con rispetto delle attività ammesse per l'area di appartenenza.

Per costruzioni parzialmente interrate si intendono quelle che hanno non più di due lati seminterrati o liberi e i rimanenti completamente interrati.

### Articolo 35

#### Aree libere di riserva

Sono destinate alla conservazione degli stati di fatto, comprese le coltivazioni agricole; sono ammesse modificazioni del suolo finalizzate alla formazione di spazi a verde privato o al contenimento del terreno.

Tali aree inedificabili saranno riservate ai futuri ampliamenti e sviluppi del piano regolatore, previa adozione di specifiche varianti da approvare a norma di legge, in base anche ai disposti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

#### Capo quarto: AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E RELATIVE AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

### Articolo 36

#### Aree ed edifici esistenti che si confermano nella loro ubicazione D2

Sono aree caratterizzate da attività in atto e che richiedono una più razionale utilizzazione degli impianti e delle aree di pertinenza, nonché una area ancora libera.

Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici e parametri:

- U.F. = 0,50 mq/mq
- Rapporto di copertura = 1/2 della superficie fondiaria;
- Altezza degli edifici **m. 8 salvo l'esigenza documentata di realizzare particolari strutture e/o impianti tecnologici;**
- Distanza dal ciglio stradale = **10** ml.
- Parcheggi privati = 10% della superficie fondiaria.

Per tutti gli altri parametri non espressamente previsti si fa riferimento all'art. 7 delle presenti Norme di Attuazione.

#### **AREE LIBERE CONFERMATE E PREVISTE IN VARIANTE – ZONA D**

numero	S.F. mq	Indice fondiario mq/mq	Esistente riconfermata	Nuova previsione	S.U.L. realizzabile mq
CONCENTRICO					
1	1300	05	1300		650
		TOTALI	1300	0	650

In caso di insediamenti al dettaglio sono richiamate integralmente le disposizioni regionali attuative del D.Lgs. N° 114/98, L.R. 28/99. DCR N° 563-13414/99, DGR 42-29532/00, DGR 43-29533/00, DCR N° 347-42514/03 e DCR 59-10831/06, nonché le disposizioni comunali emanate in applicazione della normativa regionale in materia di commercio in sede fissa.

#### Capo quarto: AREE PER ATTIVITÀ AGRICOLE

### Articolo 37

#### Aree per attività agricole

Ferma restando la compatibilità con l'area agricola – nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura

e nel rispetto di quanto previsto all'art. 41 delle presenti norme – è ammessa la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della L.R. 56/77 e s.m. nonché dei manufatti necessari al loro funzionamento anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G., (per i quali tuttavia dovrà essere predisposta una Variante di cui al comma 7 art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. nel caso la legge obblighi a munirli di fascia di rispetto, com'è il caso dei depuratori ed i pozzi di captazione), le opere a carattere edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni che seguono.

Nelle aree per attività agricole il P.R.G. si attua con intervento diretto.

Nuove costruzioni.

Le concessioni per nuove edificazioni per residenze rurali, previo il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a:

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

- soggetti di cui alle lettere b) e c), 30 comma, art. 25 L.R. 56/77 s.m.

Qualora il richiedente non figuri tra gli imprenditori agricoli o comunque tra le categorie di cui al citato comma 3 dell'art. 25, L.R. 56/77 e s.m., ma svolga attività di agricoltore o allevatore anche a scopo diverso da quello alimentare (allevamento e/o addestramento di cavalli ecc.), verificata dalla Commissione Comunale specifica, su una superficie non inferiore a due ettari, potrà comunque realizzare in area agricola gli stessi interventi ammessi per i soggetti di cui sopra, con uguali limiti e possibilità, previo pagamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e stipula di atto d'impegno a mantenere la destinazione per l'allevamento e per l'abitazione a supporto dello stesso.

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

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

a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola

Gli indici di densità fondiaria per abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti:

- a) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;
- b) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.;
- c) terreni a seminativo e prato permanente: mc. 0,02 per mq.;
- d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc.



0,01 per mq.;

e) terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.

In ogni singolo caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda agricola non devono superare un volume di 1500 metri cubi.

L'altezza è determinata in un massimo di 2 piani fuori terra.

La distanza dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione secondo quanto previsto dall'art. 41 delle presenti norme.

Le distanze dai confini sono quelle previste nell'art. 7 delle presenti norme.

Al fine della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui ed in comuni diversi appartenenti alla stessa provincia, o province limitrofe; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi dei commi 17 e 19 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Il permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale.

E' ammessa la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza dalle disposizioni in materia di distanze dai confini e delle norme relative alle fasce di rispetto; la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a metri 5.

b) Fabbricati a servizio dell'attività agricola.

I fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc. dovranno rispettare le seguenti altezze:

- non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati;

- l'altezza massima sarà pertanto contenuta in metri 4,50 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche ( es. ricovero di grandi macchine agricole ecc.) non si potranno comunque superare altezze di metri 7,00.

Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi, e non sono soggetti ad indici di densità fondiaria per cui vale il rapporto di copertura pari a  $\frac{1}{4}$  del lotto edificabile.

La nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle prescrizioni igienico-sanitarie.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori di cui alle lettere a) e b) è subordinato alla presentazione al Comune di un atto d'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'azienda agricola;

- le classi di coltura in atto e in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);

- le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti;

per gli immobili ad uso non abitativo dovrà essere asservita una superficie pari a tre volte la superficie coperta del fabbricato;

l'atto è trascritto, a cura ed a spese del concessionario, sui registri delle proprietà immobiliari.

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume,

a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi le 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.

Tutti gli altri permessi di costruire previsti dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo.

#### Interventi su edifici esistenti

In zona E è previsto il recupero degli edifici esistenti a scopi extra agricoli relativi alle seguenti destinazioni:

- residenza;
- autorimesse;
- case albergo, alberghi, pensioni e ristoranti;
- commercio al dettaglio;
- artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, fino ad una superficie utile lorda non superiore a 100 mq.;
- magazzini e depositi per materiali non esplosivi, non infiammabili, non inquinanti e non putrescibili sino ad una superficie utile lorda non superiore a 200 mq.

Per quanto riguarda la normativa relativa alle attività commerciali si rimanda all'articolo 48 delle presenti norme.

Il recupero potrà avvenire attraverso i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia;
- d) recupero volumi non residenziali esistenti anche attraverso il cambio di destinazione d'uso;
- e) demolizione e ricostruzione limitatamente ai casi di irrecuperabilità, sotto il profilo statico, delle costruzioni dichiarata da perizia asseverata. Nei casi per cui tale requisito è presente, la ricostruzione non potrà insistere in posizione diversa da quella del volume demolito né modificare la tipologia edilizia preesistente, salvo quelle situazioni in cui può essere migliorativa la nuova ubicazione rispetto all'esistente ( distanza da strade, da edifici, da corsi d'acqua ecc.) oppure al caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente dovrà essere contestualmente demolito. Nel caso l'edificio venga ubicato in posizione differente da quella esistente l'intervento è da considerarsi come nuova costruzione.
- f) modesti ampliamenti delle abitazioni anche non rurali necessari al miglioramento funzionale non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale, tali interventi sono esclusi dagli obblighi previsti dal comma 11; l'intervento di

cui al presente punto è concesso una sola volta per tutta la durata del P.R.G.;  
e) redistribuzione delle volumetrie aggiunte onde ottenere un migliore utilizzo e sistemazione estetica.

f) Recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinato dalla L.R. 6 agosto 1988 N° 21;

g) Costruzione di autorimesse seconde le prescrizioni di cui all'art. 46 delle presenti norme;

h) Realizzazione di piscine così come previsto nel punto a) del presente articolo.

i) Realizzazione di porticati di superficie pari al 50% della superficie coperta.

In zona E è prevista inoltre la realizzazione di:

a) la costruzione di piccole costruzioni per il ricovero di cavalli anche quando il proprietario dei fondi non hanno la qualifica di allevatori, secondo le seguenti regole e parametri:

- numero massimo di cavalli da ricoverare: 4;
- superficie utile lorda per cavallo: mq. 9;
- superficie accessoria per tettoia aperta almeno su due lati per cavallo: mq. 6;
- altezza massima di colmo: m. 3,30;
- distanza dai confini: m. 10;
- distanza dai confini di zona urbanistica: m. 20;
- distanza dalle costruzioni ad uso abitativo: m. 20;
- le costruzioni dovranno essere eseguite in legno;
- la copertura, a falda inclinata, dovrà essere realizzata con materiali non lucidi di colore rosso simile alle coperture in laterizio;
- le costruzioni dovranno comunque rispettare le normative igienico-sanitarie previste per questo tipo di fabbricati e di destinazione.

b) la realizzazione di piccole costruzioni al servizio dell'agricoltura nel rispetto dei seguenti parametri:

- estensione minima dell'appezzamento di terreno sul quale viene edificata la costruzione: mq. 5000 per terreno e colture legnose specializzate e mq. 10000 per altri terreni;
- superficie utile massima mq. 18;
- altezza massima: 2,60 ml;
- distanza dai confini: ml. 10;
- tipologia: le costruzioni devono avere tetto a due falde con copertura in coppi, apertura per finestre di piccole dimensioni e di numero limitato, non possono essere allacciate ai servizi pubblici e al loro interno non possono essere ricavati servizi igienici.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di atto di impegno unilaterale del richiedente, a firma autenticata del segretario comunale, al mantenimento della destinazione d'uso.

#### Recinzioni

Le recinzioni dovranno essere eseguite secondo le prescrizioni e indicazioni del R.E. comunale.

Per quanto riguarda le distanze dalle strade occorre rispettare i parametri di cui all'art. 41 delle presenti norme.

Nelle zone limitrofe a corsi d'acqua le recinzioni devono essere realizzate in modo da non costituire ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena e quindi non è consentita la tipologia "piena" ma quella "a giorno" (reti metalliche o simili).

## TITOLO QUARTO: NORME PARTICOLARI

### Capo primo: VINCOLI

#### Articolo 38

##### Vincolo di rispetto cimiteriale

Il Piano Regolatore Generale individua le aree di rispetto cimiteriale di cui la estensione è riportata nelle tavole grafiche.

Per tali aree valgono le limitazioni stabilite dall'articolo 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltre che la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

#### Articolo 39

##### Fascia di rispetto per impianti di depurazione, pubbliche discariche e presa degli acquedotti

In tali aree vanno posti a dimora alberi di alto fusto e le aree sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto sono rappresentate nella cartografia in scala 1:2000; per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- per gli impianti di depurazione                      metri 100
- per le pubbliche discariche                              metri 100
- per le opere di presa degli acquedotti              metri 200

L'individuazione di tali fasce di rispetto è rappresentata in cartografia, in scala 1:2000, con apposito simbolo.

#### Articolo 40

##### Fascia di rispetto dei rii.

Sulla base dell'indagine idrogeologica il P.R.G. individua sulla cartografia in scala 1:2000 le fasce di rispetto dei rii.

Per il territorio non rappresentato a tale scala, valgono le seguenti prescrizioni:

le fasce di rispetto dovranno avere profondità di:

- metri 10 per i rii **come prescritto nel R.D. 25 luglio 1904 n. 523;**

In tale fascia di rispetto possono essere eseguite unicamente opere di sistemazione idraulica e di protezione, nonché i manufatti previsti nell'art. 42 delle presenti norme.

La fascia di rispetto stabilita dall'art. **142 – comma I, lettera c) del Codice dei beni culturali D.Lgs 22.01.2004 n. 42**, indicata nella cartografia nelle diverse scale, è la seguente:

- Rio Budello lungo il percorso che interessa il territorio comunale.

## Articolo 41

### Aree destinate alla viabilità

Le aree destinate alla viabilità comprendono le sedi stradali e le loro pertinenze, i nodi stradali e le zone di rispetto stradale. Tali aree sono inedificabili, fatta eccezione per l'installazione di chioschi, edicole ed elementi di arredo urbano, oltre che agli impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione, per la quale risulta necessaria richiedere al Sindaco l'autorizzazione temporanea ai sensi dell'articolo 56 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, comunque nel rispetto del D.L.vo 11 febbraio 1998 N° 32 delle norme e prescrizioni del Codice della Strada e di sicurezza per gli impianti.

L'installazione di dette strutture non è ammessa in zone a vincolo di inedificabilità.

Il PRG individua con il colore bianco le aree per la viabilità esistente e per la realizzazione di nuove strutture viarie e per l'adeguamento della viabilità esistente.

Le nuove strade aperte al pubblico transito a fondo cieco devono terminare in uno spazio di manovra avente diametro inscritto di metri lineari 14.

### Fascia di rispetto delle strade

Ai fini dell'applicazione delle norme del vigente Codice della Strada (D.L. 30.04.1992 N° 285 e D.P.R. 16.12.1992 N° 495 e s.m. e i.) si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali; le conseguenti fasce di rispetto sono le seguenti:

1) Strade collocate al di fuori della delimitazione del centro abitato:

- strada tipo ~~C~~ e F: fascia di rispetto metri ~~30~~ e 20 ~~rispettivamente~~;  
recinzioni metri 3 dal confine stradale;

- strade Comunali secondarie: fascia di rispetto metri 10; recinzioni metri 1 dal confine stradale;

2) Strade collocate all'interno della delimitazione del centro abitato:

- per strade con ampiezza inferiore o uguale a metri 6: distanza dall'asse stradale metri 8;

- per strade con ampiezza superiore a metri 6: distanza dal confine stradale metri 5.

**Per quanto riguarda gli interventi ricadenti entro una fascia di ml. 100, lungo la strada provinciale N° 197 Carpeneto – Rivalta Bormida, classificate come “percorso panoramico” nel Piano Territoriale Provinciale, essi dovranno dimostrare il corretto inserimento e la non compromissione della panoramicità del percorso, ovvero attenendosi alle seguenti prescrizioni:**

- le costruzioni dovranno avere forma e dimensioni in linea con l'edificato tradizionale esistente;
- avere non più di due piani fuori terra se il fabbricato è destinato ad abitazione e un piano negli altri casi;
- i fabbricati accessori o di tipo agricolo, quali stalle, depositi ecc., dovranno essere posizionati oltre il limite della fascia dei 100 ml e, ove ciò non fosse possibile, dovranno essere di altezza e dimensione il più possibile contenute e comunque schermati da alberature, siepi ecc. e comunque nel rispetto dell'art. 37;
- i materiali impiegati nelle costruzioni, compresi i muri di contenimento, di recinzione e di confine, saranno di tipo tradizionale, ovvero: pietra e/o mattone a vista, intonaco, legno e ferro battuto;
- la tinteggiatura dei manufatti e delle costruzioni dovrà essere eseguita con tinte derivanti da opportuno studio del colore proposto dal progettista, in linea con l'esistente e comunque con la tradizione locale.

Le recinzioni andranno di norma posizionate a metri 1 dal confine stradale ovvero a distanza minore o maggiore in base alla situazione preesistente. Gli ingressi carrabili, sia all'interno che all'esterno della delimitazione del centro abitato, eccetto nel centro storico, dovranno essere arretrati dal filo strada di metri 5 (compreso l'eventuale marciapiede). Tale arretramento può essere ridotto anche a metri 0 in caso di cancello con apertura automatizzata verso l'interno della proprietà.

Sugli edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale, nel rispetto degli specifici parametri di zona, sono consentiti i seguenti livelli d'intervento.

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione anche con ampliamento, ove i parametri del P.R.G. lo consentano.

Si specifica che gli ampliamenti, ove interessino la superficie coperta, dovranno essere previsti sul lato opposto a quello fronteggiante la strada; le sopraelevazioni potranno mantenere il filo dell'esistente.

**Per le nuove aree che insistono su strade provinciali è necessario verificare i triangoli di visibilità ai sensi del D.M. 19.04.06. Per i nuovi accessi dalle strade provinciali è necessario acquisire il relativo nulla-osta dell'ente proprietario.**

#### Articolo 42

##### Aree di dissesto idrogeologico

Tali aree sono state normate dallo studio Geologico e suddivise nelle zone soggette alle seguenti prescrizioni:

##### GENERALITÀ.

Gli interventi edilizi ricadenti nelle varie classi di pericolosità sono soggetti alle seguenti norme di carattere geologico che, integrando quelle urbanistiche di piano, sono finalizzate a definire i vari livelli di indagine esecutiva ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP e D.M. 14.01.08 *Nuove norme*

*tecniche per le costruzioni* e gli interventi di riassetto idrogeologico occorrenti per la minimizzazione di pericolosità e la successiva fruizione urbanistica del territorio.

– INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE I

La Classe I non pone prescrizioni di carattere geologico; sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalle norme urbanistiche, nel rispetto del D.M. 14.01.08 *Nuove norme tecniche per le costruzioni*.

– INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE II

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'effettuazione di accurate indagini in ottemperanza al D.M. 14.01.08 *Nuove norme tecniche per le costruzioni*.

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

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

La realizzazione degli interventi edilizi ricadenti in settori dove la pericolosità deriva dall'acclività e /o da scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, le indagini ai sensi del D.M. 14.01.08 *Nuove norme tecniche per le costruzioni* dovranno essere mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione (natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici) in rapporto alle condizioni di stabilità nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale).

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

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

La realizzazione degli interventi edilizi ricadenti in aree dove la pericolosità deriva da scarso drenaggio e/o scadenti caratteristiche geotecniche o falda acquifera sub-affiorante, dovrà essere subordinata a indagini ai sensi del D.M. 14.01.08 *Nuove norme tecniche per le costruzioni* mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione, natura delle coperture e del substrato e loro parametri

geotecnici–geomeccanici, in rapporto alle condizioni di falda idrica (piezometria, soggiacenza) nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale).

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

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

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

#### INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE III

La Classe III comprende settori prevalentemente ineditati o con presenza di isolati edifici (non differenziati cartograficamente) dove per le condizioni di elevata pericolosità geomorfologica, ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP, sono necessari ulteriori studi di dettaglio mirati (con il supporto di indagini geognostiche, geotecniche, monitoraggi, ecc.) per individuare situazioni locali a minore pericolosità potenzialmente riconducibili alla Classe II.

In assenza di ridefinizione a scala di maggiore dettaglio (1:5.000 – 1:2.000) che può essere rinviata a future revisioni del piano o varianti strutturali, a livello normativo per la Classe III valgono le considerazioni di cui alla Classe IIIa.

#### INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE IIIA

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

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

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

In riferimento alle attività agricole, ad esclusione delle aree ricadenti in ambiti esondabili o in fascia di rispetto di corsi d'acqua, e di quelle ricadenti in ambiti di dissesti attivi l.s. o di processi distruttivi torrentizi o di conoide, o interessati da dissesto incipiente, è ammessa la



realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili con minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche, geognostiche dirette di dettaglio in ottemperanza al D.M. 14.01.08 *Nuove norme tecniche per le costruzioni*.

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

La concessione o autorizzazione edilizia potrà essere rilasciata solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere di minimizzazione della pericolosità.

Per le abitazioni isolate, ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, è consentita la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In questi casi le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

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

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

#### INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE IIIB

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

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

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

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

indagini.

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

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

La concessione o autorizzazione edilizia potrà essere rilasciata solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere.

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

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

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

Nel caso in cui gli studi di compatibilità geomorfologica e le indagini ai sensi del D.M. 14.01.08 *Nuove norme tecniche per le costruzioni* individuino unicamente la necessità di interventi manutentivi, per quanto riguarda la realizzazione di opere esterne al lotto da edificare e, altresì, risultino determinanti ai fini della stabilità e minimizzazione della pericolosità interventi strettamente connessi alla nuova costruzione (fondazioni profonde, corpi di sostegno la cui realizzazione sia legata alla formazione degli scavi di imposta degli edifici, ecc.), la concessione o autorizzazione edilizia potrà essere contestuale a quella delle opere infrastrutturali.

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

Nel caso di dissesti a carattere locale interessanti porzioni di fabbricati e, laddove gli studi di compatibilità geomorfologica e le indagini ai sensi del D.M. 14.01.08 *Nuove norme tecniche per le costruzioni* individuino la necessità di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di fondazioni indirette e/o adeguate opere di sostegno (muro su pali e tiranti) ove non praticabile la rilocalizzazione è possibile la demolizione e la ricostruzione in loco.

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

sistemazione idrogeologica (fossi di scolo, drenaggi, sistemazioni di ingegneria naturalistica, ecc.).

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

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

- Limitazioni d'uso derivanti dalle attuali condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico

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

frane:

Fa, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata),

Fq, aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata),

Fs, aree interessate da frane stabilizzate - (pericolosità media o moderata),

esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:

Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,

Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,

Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata,

#### FRANE – INTERVENTI AMMESSI

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12.10.2000, n. 279, convertito in Legge 11.12.2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della Legge 5.08.1978, n. 457;
  - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
  - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
  - le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
  - le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
  - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque

garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

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

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della Legge 5.08.1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5.02.1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Nelle aree Fs compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della Legge 24.02.1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

#### ESONDAZIONI E DISSESTI MORFOLOGICI DI CARATTERE TORRENTIZIO LUNGO LE ASTE DEI CORSI D'ACQUA – INTERVENTI AMMESSI

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12.10.2000, n. 279, convertito in Legge 11.12.2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della Legge 5.08.1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5.02.1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

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

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della Legge 5.08.1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;

- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della Legge 24.02.1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11.03.1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

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

## Norma per la tutela idrogeologica

### FASCE DI RISPETTO DEI RII

Nelle aree poste lungo l'intero reticolo idrografico, già perimetrata in classe IIIa in Tav. 7, ricadenti in condizioni di elevata pericolosità areale e/o lineare, e comunque per una fascia non inferiore a 10 m. (R.D. 523/04), è vietato ogni nuovo intervento edilizio.

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

### LIMITI ALLE PORTATE SCARICATE DALLE RETI DI DRENAGGIO ARTIFICIALI

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

### INTERVENTI DI MANUTENZIONE IDRAULICA E IDROGEOLOGICA

Gli interventi di manutenzione del territorio fluviale e delle opere devono tutelare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardare e ricostituire la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie autoctone e la qualità ambientale e paesaggistica del territorio, tenendo conto anche delle risultanze della Carta della natura di cui all'art. 3, comma 3, della L. 16.12.91, n. 394: "*Legge quadro sulle aree protette*". Gli interventi devono essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali, fatto salvo il rispetto delle esigenze di officiosità idraulica.

Gli interventi di manutenzione idraulica che comportano l'asportazione di materiale litoide dagli alvei devono essere conformi alla "*Direttiva in materia di attività estrattive nelle aree fluviali del bacino del fiume Po*" approvata con D.P.C.M. 24.07.1998.

### AMBITI SOGGETTI A RISTAGNO DI ACQUE METEORICHE

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

### OPERE DI ATTRAVERSAMENTO

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

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

Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere

realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifiche delle portate.

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

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

#### COMPATIBILITÀ' DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE

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

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

### Norme di carattere geologico

#### Tutela del territorio collinare

In rapporto all'assetto geomorfologico e alla situazione geologico tecnica del settore collinare è opportuno, per una tutela geostatica idrogeologica e paesaggistica del territorio, adottare cautele e limitazioni.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta agli interventi che comportino l'esecuzione di scavi: la realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata ad uno studio di stabilità che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno.

Sulla base delle caratteristiche geologiche e geologico - tecniche dei terreni, tenuto conto dell'aspetto naturalistico e del paesaggio, è opportuno contenere i punti di scavo o riporto a quanto documentatamente indispensabile per la realizzazione degli interventi ammessi dal P.R.G.I., condizione che dovrà essere attentamente vagliata in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie, in ogni caso, l'altezza dei punti in oggetto non dovrà superare i 4 - 5 m.

In particolare, nelle aree interessate da frane recenti e/o antiche, gli interventi dovranno essere finalizzati alla stabilizzazione dei terreni.

Sarà favorito il recupero boschivo di aree marginali con specie arboree ed arbustive indigene che, sia sotto il profilo geo-pedologico che climatico, ben si prestano al rapido sviluppo e contribuiscono alla ripresa degli aspetti naturali del paesaggio.

Ai sensi e per i fini di quanto previsto all'art. 91 quater L.R. 56/77 modificata, in particolare per preservare o ricostituire le risorse del suolo coltivabile, l'Amministrazione potrà:

- a) individuare le aree incolte, a bassa o nulla fertilità, o suscettibili di bonifica o miglioramento;



- b) trasferire su dette aree eventuali strati di terreni agricoli esportabili dalle aree soggette ad interventi edificatori, infrastrutturali o di urbanizzazioni primarie.

In considerazione degli aspetti geomorfologici delle zone in dissesto, tenuto conto delle caratteristiche idrogeologiche e litotecniche dei terreni e del relativo substrato, la diminuzione della pericolosità geomorfologica potrà essere attuata attraverso una sistemazione dell'area in dissesto mediante:

- opere di sostegno e contenimento del terreno.
- consolidamento e sottofondazione di eventuali fabbricati presenti.
- sistemazione idrogeologica di versante
- monitoraggio e controllo delle condizioni di stabilità.

La scelta tipologica delle opere di sostegno dovrà essere effettuata in funzione della natura del terreno da contenere e delle caratteristiche del terreno di fondazione, sulla base dei risultati di specifiche indagini geognostiche.

Particolare attenzione dovrà essere posta nelle scelte fondazionali, nella realizzazione degli scavi e nella verifica della loro stabilità.

Per quanto attiene il consolidamento di fabbricati presenti all'interno di aree franose (Classe IIIb) potrà essere valutata l'opportunità di rilocalizzare su aree a minore pericolosità (Classe II) oppure, se da analisi costi-benefici risulterà compatibile un completo recupero, potranno essere effettuate le necessarie opere di sottofondazione e consolidamento.

La natura dei terreni e le caratteristiche dei substrati rendono opportuno generalmente l'impiego di sottofondazione con micropali e trave di collegamento, per il trasferimento dei carichi di fondazione al substrato.

I micropali potranno essere perforati attraverso le vecchie fondazioni alternativamente dall'esterno e dall'interno con inclinazione di circa 10° e disposizione "a cavalletto"; oppure solo dal lato esterno con la realizzazione di una apposita trave di sottofondazione e tirante.

La disposizione "a cavalletto" con inclinazione di circa 10 gradi dall'interno verso l'esterno e, viceversa, dall'esterno verso l'interno rappresenta la tecnica più razionale di consolidamento sotto il profilo strutturale e, normalmente, comporta la messa in opera di un numero inferiore di micropali rispetto all'attacco dal solo lato esterno; essa richiede, però, l'accessibilità delle perforatrici anche all'interno del fabbricato e impone l'uso di macchine di ridotte dimensioni.

L'esecuzione dei micropali solo dall'esterno, pur essendo più agevole per quanto riguarda l'accessibilità, richiederà un maggiore impegno costruttivo; in particolare, sarà indispensabile la realizzazione a setti di una trave in c.a. di sottofondazione che oltre ad inglobare la base della fondazione esistente e i micropali di appoggio dovrà ancorare anche i micropali di trazione, necessari per il bilanciamento degli sforzi di taglio.

I micropali dovranno essere dimensionati in funzione delle caratteristiche geotecniche dei terreni e dei carichi strutturali presenti.

Per quanto attiene le fondazioni di nuovi edifici, tenuto conto delle caratteristiche litotecniche dei terreni, potrà risultare favorevole sotto il

profilo tecnico-economico l'impiego di pali trivellati a medio-grande in alternativa ai micropali. Particolare attenzione dovrà essere posta in presenza di falda idrica per assicurare la stabilità del preforo, e la corretta esecuzione del getto.

Per ovviare ai problemi di instabilità dei terreni di copertura lungo il versante dovrà essere attuata una attenta sistemazione idrogeologica comprendente:

- 1) regolarizzazione e rimodellamento del versante con livellamento del terreno e sistemazione dei tratti in contropendenza, inerbimento.
- 2) realizzazione di trincee drenate lungo il pendio per il controllo e l'allontanamento delle acque di imbibizione a seguito di intense e prolungate precipitazioni meteoriche.
- 3) ripristino e completamento della rete di fossi di scolo per il controllo delle acque di ruscellamento meteorico lungo il versante.
- 4) canalizzazione e allontanamento delle acque di gronda, di scarico di eventuali fabbricati presenti.

Le condizioni di stabilità dei versanti in frana dovranno essere verificate nel tempo attraverso un sistema di monitoraggio costituito da caposaldi topografici e da inclinometri installati in fori di sondaggio.

I controlli dovranno essere estesi per un congruo periodo di osservazione con inizialmente almeno 3 letture/anno, eventualmente riducibili successivamente in relazione ai parametri osservati.

I caposaldi topografici dovranno essere posizionati in modo ben visibile, profondamente infissi e cementati nel terreno, protetti da urti accidentali.

Il tubo inclinometrico, installato in foro di sondaggio, data la sua alta deformabilità, seguirà nel tempo eventuali movimenti del terreno senza opporre resistenza, consentendo, attraverso l'introduzione di apposita sonda, di localizzare e rilevare gli spostamenti.

Documentazione geologico tecnica a corredo di nuovi interventi previsti dal P.R.G.I. nelle varie parti del territorio

Aree interessate da elementi di pericolosità derivanti da problemi di carattere geostatico e/o di versante

Dovranno essere presenti i seguenti elaborati ai sensi del D.M. 14.01.08 *Nuove norme tecniche per le costruzioni* :

A) Relazione geologica che dovrà riportare:

- 1) Assetto litostratigrafico della zona di intervento, con definizione, origine e natura dei litotipi presenti e del loro stato di alterazione, fratturazione e degradabilità;
- 2) Descrizione dei lineamenti geomorfologici della zona, nonché degli eventuali processi morfologici, dei dissesti in atto o potenziali;
- 3) Analisi delle condizioni idrogeologiche.

*Elaborati cartografici:*

Carte e sezioni geologiche, ed eventuali elaborati utili a rappresentare le caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche (es. carta geomorfologica dei dissesti, ecc.).

B) Relazione geotecnica contenente:

- 1) Programma indagini geognostiche - geotecniche.  
La tipologia delle indagini e le modalità di esecuzione dovranno essere conformi alle *"Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche pubblicate a cura dell'Associazione Geotecnica Italiana (A.G.I.)"*.
- 2) Risultati delle indagini con giudizio di affidabilità in relazione alle finalità da raggiungere con il progetto.
- 3) Caratterizzazione geotecnica del sottosuolo.
- 4) Calcoli geotecnici relativi alle varie problematiche di progetto quali stabilità del versante e dei fronti di scavo, opere di fondazione, eventuali opere di sostegno, consolidamenti, drenaggi, ecc.
- 5) Eventuali prescrizioni esecutive attinenti la realizzazione delle opere.

*Documentazione da allegare:*

- Planimetria indagini geognostiche - geotecniche.
- Tabulati di indagine geotecniche, stratigrafie sondaggi, prove penetrometriche ecc.
- Verifiche geostatiche, tabulati calcolo e sezioni.

*Le relazioni geologica e geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.*

Aree interessate da elementi di pericolosità derivanti da prolungato ristagno delle acque meteoriche e allagamenti a bassa energia

Dovranno essere presenti i seguenti elaborati ai sensi del D.M. 14.01.08 *Nuove norme tecniche per le costruzioni*:

A) Relazione geologica che dovrà riportare:

- 1) Assetto litostratigrafico della zona di intervento, con definizione origine e natura dei litotipi presenti e del loro stato di alterazione, fratturazione e degradabilità.
- 2) Descrizione dei lineamenti geomorfologici della zona, nonché degli eventuali processi morfologici e problematiche legate al reticolo idrografico.
- 3) Analisi delle condizioni idrogeologiche generali con rilevazione della piezometria e dei principali parametri idrogeologici.
- 4) Studio idrologico e definizione della quota di imposta dell'intervento in relazione alla situazione topografica locale.

*Elaborati cartografici:*

Carte e sezioni geologiche, e ulteriori elaborati utili a rappresentare le caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche (es. carta geomorfologica, carta delle isopiezometriche, carta della soggiacenza,

ecc.).

B) Relazione geotecnica contenente:

1) Programma indagini geognostiche - geotecniche.

La tipologia delle indagini e le modalità di esecuzione dovranno essere conformi alle *"Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche pubblicate a cura dell'Associazione Geotecnica Italiana (A.G.I.)"*.

- 2) Risultati delle indagini con giudizio di affidabilità in relazione alle finalità da raggiungere con il progetto.
- 3) Caratterizzazione geotecnica del sottosuolo.
- 4) Calcoli geotecnici relativi alle varie problematiche di progetto quali stabilità degli scavi, opere di fondazione, eventuali opere di sostegno, ecc.
- 5) Eventuali prescrizioni esecutive attinenti la realizzazione delle opere.

*Documentazione da allegare:*

- Planimetria indagini geognostiche-geotecniche.
- Tabulati di indagine geotecniche, stratigrafie sondaggi, prove penetrometriche ecc.

*Le relazioni geologica e geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.*

#### Articolo 43

Aree e zone boscate

Per le zone boscate si richiama l'articolo 30 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Il P.R.G. individua cartograficamente le aree sopra descritte nella tavola complessiva del territorio comunale in scala 1:5000 (usi del suolo ai fini agricoli).

#### Articolo 44

Aree a vincolo idrogeologico

Il P.R.G. individua cartograficamente le aree a vincolo a norma dell'articolo 1 della Legge 30.12.1923 N° 3267.

Per tali aree si richiama l'articolo 30 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

#### Articolo 45

Vincoli paesistici e monumentali: edifici vincolati.

Mastio della Porta Maggiore (fg. 7 m. 235), D.M. 27.11.1973;

Edifici ecclesiastici.

#### **Articolo 45 bis**

## Aree di salvaguardia ambientale

**Tali aree sono in edificabili e inoltre in esse è fatto divieto di apportare modifiche allo stato della flora e di massima all'uso del suolo in atto. Sono consentiti interventi volti alla manutenzione, alla conservazione ed al potenziamento delle essenze arboree esistenti. E' fatto divieto di abbattere alberi con essenza pregiata, se non con l'assenso dei competenti uffici.**

### Capo secondo: INTERVENTI PARTICOLARI

#### Articolo 46

##### Autorimesse

Le autorimesse possono essere realizzate secondo quanto previsto dalle diverse norme di zona.

- j) Nel Centro Storico è ammesso ricavare autorimesse all'interno di edifici o nelle aree di pertinenza, purchè sia garantito il mantenimento dei caratteri ambientali e non si aprano direttamente su spazi pubblici eccetto il caso in cui gli accessi siano ad apertura e chiusura di tipo automatico verso l'interno della proprietà e dotati di segnalatore luminoso. La tipologia, i materiali e le finiture dovranno essere del tipo previsto nel centro storico e in linea con l'edificato esistente se conforme alle caratteristiche del centro storico.
- k) In zona agricola è concessa la realizzazione di un posto auto coperto di metri quadrati 40 di superficie netta, per ogni unità abitativa, da calcolarsi al lordo di eventuali locali già adibiti ad autorimessa. Tali locali potranno essere realizzati fuori terra, seminterrati o interrati. Nel caso in cui l'autorimessa sia posizionata in adiacenza all'edificio, la copertura potrà essere realizzata a terrazzo. Nel caso in cui l'autorimessa venga realizzata interrata e isolata, la copertura dovrà essere ricoperta da uno strato di terreno vegetale di almeno centimetri 30. La realizzazione di tali volumi fuori terra dovrà essere realizzata nel rispetto della tipologia e dei materiali caratteristici della zona.

Al fine di ottemperare ai disposti della L. 122/89, la costruzione di autorimesse in tutto il territorio comunale, ad esclusione delle sopra esposte disposizioni riferite al centro storico ed alle zone agricole, è consentita applicando i seguenti parametri:

- autorimesse interrate, commisurate alla quantità prevista dalla L. 122/89 ed escluse totalmente dal computo delle quantità edificabili del lotto di appartenenza
- autorimesse fuori terra, per uso esclusivo dei residenti e comunque pertinenziali, escluse dal computo della S.U.L., nella misura di 30 mq. per ogni unità abitativa priva di autorimesse.

Le autorimesse che vengano realizzate a seguito di permesso di costruire, anche se non comprese nella Superficie Utile Lorda, sono soggette al versamento del relativo contributo per il rilascio del permesso di costruire.

## Articolo 47

### Adeguamenti igienico-funzionali

In tutte le aree del territorio comunale, fatta eccezione per le aree di dissesto geologico, al fine di migliorare la qualità abitativa degli edifici, potranno essere sempre realizzati i servizi igienici mancanti nella misura di un servizio completo per ogni abitazione.

Tale realizzazione, ad eccezione degli edifici di cui all'articolo 29 punti 1 e 2, potrà avvenire anche attraverso un modesto ampliamento dell'unità immobiliare esistente, non superiore a mq 10 di superficie utile.

## Articolo 48

### Adeguamenti alla normativa in materia di commercio

- Disposizioni particolari
- a) disposizione particolare relativa alla correlazione dei provvedimenti di rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali: per la correlazione di cui al D.Lgs. N° 114/98 art. 6, punto 2, lettera d) e per quanto previsto dall'art. 28 della D.C.R. N° 563-13414 del 29.10.1999 così come modificato dall'art. 28 della D.C.R. N° 347-42514 del 23.12.2003 e dalla DCR 59-10831 del 24.03.2006, le richieste di permesso di costruire o di autorizzazione commerciale per gli esercizi commerciali al dettaglio dovranno risultare compatibili con le norme in materia di commercio in sede fissa, definite dai provvedimenti regionali e comunali.
- b) Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. N° 56/77 e s.m.i. secondo le finalità indicate nell'art. 6 del D.Lgs. 114/98.
- c) La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadono nelle "aree edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico-ambientale" sono assoggettate alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico, in particolare per quanto riguarda le vetrine e gli accessi.
- d) Le presenti norme fanno proprie le finalità, gli obiettivi, i riferimenti metodologici e operativi per la programmazione della rete distributiva, le definizioni e le classificazioni di cui agli art.li 1-2-3-4-5-6-7 della D.C.R. N° 563-13414 del 29.10.1999 della D.C.R. N° 347-42514 del 23.12.2003 e della DCR 59-10831 del 24.03.2006.
- Standard urbanistici e fabbisogno di parcheggi pubblici e di altre aree per la sosta
- a) Lo standard minimo di aree al servizio di insediamenti commerciali è fissato nell'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. N° 56/77 e s.m.i.;
- b) la dotazione minima delle aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% della dotazione di cui al punto precedente;
- c) qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'art. 21 della L.R. N° 56/77 e s.m.i., come modificato dalla legge regionale sul

- commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali e assimilate;
- d) il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è computato secondo la tabella allegata; il reperimento della dotazione è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali;
- e) per gli esercizi di vicinato, anche se organizzati nelle forme di media struttura di vendita, ubicati nell'addensamento storico rilevante (A1), non è richiesto il soddisfacimento dei posti a parcheggio previsto dalla tabella allegata; è comunque fatto salvo quanto previsto dall'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. N° 56/77 e s.m.i.;
- f) il coefficiente di trasformazione in superfici di ciascun parcheggio auto è pari a:
- 1) 26 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso, quando situati al piano di campagna;
  - 2) 28 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso, quando situati nella struttura degli edifici;
- g) per il fabbisogno totale di posti a parcheggio occorre prevedere la quota parte da reperire in aree private per il soddisfacimento della legge 122/89;
- h) non è necessario il reperimento di aree a parcheggio per le strutture commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq ubicate in locali preesistenti;
- i) ai fini degli standard urbanistici e del fabbisogno di posti a parcheggio si possono computare, oltre alle aree cedute al Comune, anche quelle private assoggettate ad uso pubblico tramite convenzione nelle proporzioni definite dal P.R.G.C. o dai suoi strumenti attuativi, ai sensi dell'art. 21, comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- j) per quanto attiene la monetizzazione dello standard di cui all'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. N° 56/77 e s.m.i., essa è disciplinata dalla norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
- Tabella del fabbisogno totale dei posti a parcheggio:

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA mq (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2	400 - 900	$N = 35 + 0,05x(S-400)$
M-SAM3	901 - 1500	$N = 60 + 0,10x(S-900)$
M-SE2-3	401 - 1500	$N = 0,045xS$

- Aree di sosta

La destinazione d'uso commerciale consente la realizzazione di insediamenti commerciali solo se si rispettano le condizioni di impianto non traumatico sulla viabilità con riferimento alle aree di sosta oltre che in relazione al traffico generato. Per le condizioni si rimanda al regolamento comunale di Polizia e circolazione urbana.

Nel caso di esercizi con superficie di vendita maggiore di 400 mq è necessario dimostrare all'atto della presentazione della richiesta di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi destinati alla movimentazione delle merci e di idonee aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.

INDIRIZZI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI CUI ALL'ART. 8 COMMA 3 DEL D L.GS. N° 114/98;

Il comune, sulla base delle disposizioni regionali di cui agli art.li 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 della D.C.R. N° 563-13414 del 29.10.1999 modificata dalla D.C.R. N° 347-42514 del

23.12.2003 e dalla DCR 59-10831 del 24.03.2006e degli obiettivi indicati all'art. 6 del D.Lgs. 114/98, sentite le organizzazioni imprenditoriali del commercio e le organizzazioni di tutela dei consumatori, adotterà i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di media struttura di vendita.





---

## ALLEGATO ALLE NORME DI ATTUAZIONE

### P.R.G. DI MONTALDO BORMIDA

---

#### SCHEDA RELATIVA AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N° 1

##### FRAZIONE GAGGINA

superficie territoriale	12.850 mq.
indice di utilizzazione territoriale	0,12 mq./mq.
superficie fondiaria	6.168 mq.
indice di utilizzazione fondiaria	0,25 mq./mq.
superficie utile lorda massima realizzabile	1.542 mq.
altezza massima degli edifici:	7,50 metri
aree pubbliche per servizi collettivi	3.000 mq.
aree per la viabilità interna: da stabilirsi in sede di redazione del P.E.C.	
parametri urbanistico – edilizi	

- altezza degli edifici: due piani fuori terra;
- rapporto di copertura: 1/3 della superficie fondiaria;
- distanza minima dal ciglio strada **viabilità interna**: ml. 5,00;
- distanza minima dal ciglio della strada Provinciale e **Comunale**: ml. 10,00,
- larghezza minima della sede stradale: ml. 6,00;
- **l'accesso al PEC dovrà avvenire sulla strada comunale e l'eventuale adeguamento dell'intersezione tra la strada comunale e la provinciale dovrà essere concordato con gli uffici provinciali preposti;**
- il piano esecutivo dovrà proporre una semplice ricucitura dell'abitato al piccolo gruppo di edifici presenti lungo la strada così da ospitare una sola serie di fabbricati residenziali prevedendo un contestuale allargamento della strada che dovrà divenire parte del S.U.E. e quindi oggetto della convenzione con il Comune e considerando la finalità di delineare un progetto di riqualificazione urbanistica dell'intero ambito;
- la nuova viabilità e la modifica di quella esistente dovrà essere accompagnata dall'inserimento di alberature e aiuole che potranno essere ricomprese nel conteggio delle aree per servizi collettivi.

#### NOTA:

La zona a Sud, delimitata con opportuno simbolo grafico, pur essendo computabile come superficie fondiaria, è inedificabile in quanto classificata di tipo IIIA dal punto di vista geologico-tecnico (vedasi art. 41 delle N.T. di A.)

Le aree pubbliche per servizi collettivi dovranno essere ubicate nella zona compresa tra le due strade ovvero la provinciale e quella comunale, in un solo corpo. La quota minima da reperire in loco, per aree a parco e a parcheggio pubblico, è quella derivante dal successivo conteggio degli standards minimi, la differenza potrà essere monetizzata.

La dotazione minima di tali aree a servizi è la seguente:

46 ab x 5 mq/ab	230 mq	Aree per l'istruzione
46 ab x 5 mq/ab	230 mq	Aree per attrezzature di interesse comune
46 ab x 20 mq/ab	920 mq	Aree a parco, gioco e sport
46 ab x 2,5 mq/ab	115 mq	Aree a parcheggio
Totale	1495 mq	