



Città di Novi Ligure

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. n. 48/1721 del 7/01/1991

### VARIANTE STRUTTURALE

ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI DEL P.A.I. (D.M. 21/5/2001)  
E AGLI STUDI FINALIZZATI ALLA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO  
(art. 89 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

#### PROGETTO DEFINITIVO

ai sensi articolo 15 comma 10 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

#### NORME DI ATTUAZIONE

ADOTTATO:

APPROVATO:

PUBBLICATO:

Responsabile del procedimento:      ing. Paolo Ravera      .....

Redazione variante:                      arch. Isidoro Parodi      .....

dott. geol. Riccardo Ferretti      .....

.....

Sindaco: Rocchino Muliere

Assessore all'Urbanistica: Maria Rosa Serra



TITOLO I .....	5
DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G. ....	5
Art. 2 - Applicazione del P.R.G. ....	6
Art. 3 - Attività in corso ed autorizzazioni temporanee. ....	7
Art. 4 - Sistemazione urbanistica. ....	7
CAPO 1 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI .....	8
Art. 5 - Procedure di attuazione del P.R.G.....	8
Art. 6 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.). ....	8
Art. 6bis Interventi per la valorizzazione ed il potenziamento degli insediamenti commerciali.....	11
Art. 7 - Titoli abilitativi.....	12
Art. 8 - Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi.....	13
CAPO 2 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....	15
Art. 9 - Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo: definizioni.....	15
Art. 10 - Parametri edilizi: definizioni. ....	16
Art. 11 - Osservanza dei parametri ed applicazione indici.....	18
Art. 12 - Capacità insediativa nelle aree residenziali. ....	19
CAPO 1 - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO .....	21
Art. 13 - Classi di destinazione d'uso del suolo comunale.....	21
CAPO 2 - IMMOBILI DESTINATI A IMPIANTI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO. ....	22
Art. 14 - Immobili pubblici e di interesse generale. ....	22
Art. 15 - Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (pubblici o privati assoggettati ad uso pubblico). ....	22
Art. 16 - Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale. ....	23
Art. 17 - Immobili per impianti tecnologici. ....	23
Art. 18 - Aree per la viabilità ed infrastrutture relative.....	24
Art. 19 - Destinazioni specifiche delle aree per servizi.....	24
CAPO 3 - AREE DESTINATE A USI RESIDENZIALI.....	26
Art. 20 - Territorio Urbano .....	26
Art. 21 - Sottoclassi di destinazione residenziale.....	26
Art. 22 - Condizioni preliminari per gli interventi di carattere residenziale. ....	27
Art. 23 - Centro Storico. ....	27
Art. 24 - Tessuto edilizio d'impianto recente.....	33
CAPO 4 - AREE PER ATTIVITÀ PLURIFUNZIONALI.....	38
Art. 25 - Aree per attività plurifunzionali semplici o integrate. ....	38
CAPO 5 - AREE DESTINATE AD USI PRODUTTIVI.....	43
Art. 26 - Sottoclassi di destinazione e classi di intervento.....	43
Art. 26 bis - Attività commerciali al dettaglio. Zone di insediamento e criteri di individuazione delle Localizzazioni L1. ....	43
Art. 27 - Classificazione delle aree produttive per destinazione.....	44
Art. 28 bis - Verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità .....	48
Art. 28 ter - Titoli abilitativi alla realizzazione di attività commerciali al dettaglio.....	48
Art. 29 - Classificazione delle aree produttive per intervento.....	49
CAPO 6 - DISCIPLINA DELLE AREE EXTRAURBANE.....	51
Art. 30 - Obiettivi, ambito normativo, destinazione.....	51
Art. 31 - Destinazioni d'uso specifiche ammesse nel territorio extraurbano.....	51
Art. 32 - Requisiti di titolarità agli interventi.....	52
Art. 33 - Documentazioni e condizioni di ammissibilità agli interventi.....	52
Art. 34 - Parametri urbanistici e loro applicazione. ....	53
Art. 35 - ABROGATO.....	60
Art. 36 - ABROGATO.....	60
Art. 37 - Definizione delle aree ambientali .....	61
Art. 38 - Aree di margine ambientale.....	61
Art. 39 - Aree di ambito fluviale.....	61
Art. 40 - Aree collinari.....	62
Art. 41 - Aree agricole di pianura a coltura estensiva.....	64
Art. 42 - Aree agricole di pianura a strutturazione diffusa.....	64
Art. 43 - Aree di salvaguardia ambientale.....	65

CAPO 8 - LA SALVAGUARDIA DEGLI ELEMENTI ANTROPICI.....	66
Art. 44 - Ambito normativo .....	66
Art. 45 - I sistemi insediativi.....	66
Art. 46 - Aree tematiche.....	67
CAPO 1 - TIPI DI INTERVENTO .....	68
Art. 47 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. ....	68
Art. 48 - Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente: classificazione. ....	68
Art. 49 - Manutenzione ordinaria.....	69
Art. 50 - Manutenzione straordinaria. ....	69
Art. 51 - Restauro e risanamento conservativo. ....	69
Art. 52 - Restauro e risanamento conservativo con specifiche prescrizioni. ....	69
Art. 53 - Ristrutturazione edilizia .....	71
Art. 54 - Ristrutturazione edilizia con prescrizioni. ....	71
Art. 55 - Nuove costruzioni a sagoma definita.....	72
Art. 56 - Edifici in demolizione. ....	73
Art. 57 - Ampliamento e completamento di edifici esistenti.....	73
CAPO 2 - ALTRI TIPI DI INTERVENTO.....	74
Art. 58 - Interventi edilizi di nuova costruzione .....	74
Art. 59 - Frazionamento.....	74
Art. 60 - Modifiche di destinazione .....	75
Art. 61 - Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le classi di destinazione.....	75
Art. 62 - Autorimesse.....	76
Art. 63 - Aree di parcheggio privato e pubblico .....	77
Art. 63 bis - Spazi accessori: verande, sottotetti.....	78
CAPO 3 - VINCOLI DI INTERVENTO .....	80
Art. 64 - Tutela del verde.....	80
Art. 65 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale .....	80
Art. 66 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali.....	80
Art. 67 - Vincoli ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n 42 (ex L. 1089/1939). Elenco degli immobili vincolati. ....	80
Art. 68 - Vincolo ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n 42 (ex legge 1497/1939) ed edifici classificati tra i beni culturali del P.R.G. ....	81
Art. 68 bis - Tutela dei beni culturali e ambientali destinati ad attività commerciali.....	83
Art. 69 - Beni architettonici, culturali ed ambientali isolati, edifici costitutivi di sistemi insediativi in aree extra-urbane.....	84
Art. 70 - Allineamento di quota. ....	84
Art. 71 - Aree e fasce di rispetto .....	84
CAPO IV .....	87
VINCOLI E LIMITAZIONI CONNESSI ALLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E .....	87
ALLA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO.....	87
Art. 72 – Vincolo idrogeologico .....	87
Art. 72 bis – Prescrizioni generali estese a tutto il territorio comunale .....	87
Art. 72 ter – Carico antropico e meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità in classe IIIb: specificazioni. ....	89
Art. 72 quater – Classi di pericolosità. Idoneità all'utilizzazione urbanistica e norme di attuazione degli interventi.....	90
Art. 72 quinquies – Vincolistica P.A.I. Norme di Attuazione del Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) adottato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 11/5/1999 (Autorità di Bacino del fiume Po) .....	100
Art. 72 sexties – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Limitazioni .....	104
Art. 72 septies – Prescrizioni per la prevenzione del rischio sismico.....	105
CAPO 5 – ALTRI VINCOLI DI INTERVENTO, DEROGA, NORME IN CONTRASTO .....	107
Art. 73 – Aree per speciali funzioni.....	107
Art. 74 – Cave ed accumuli a cielo aperto .....	107
Art. 75 – Discariche.....	107
Art. 76 – ABROGATO.....	108
Art. 77 – Deroghe .....	108
Art. 78 – Norme in contrasto .....	108

TITOLO I  
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

**Art. 1** - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.

Il progetto del P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

A. TAVOLE DI ANALISI: IL PAESAGGIO

A1	Fotointerpretazione (su rilievo aerofotogrammetrico 1976)	scala di elab.	1 : 10.000
A2	Lettura Strutturale	scala di elab.	1 : 10.000
A3	Lettura storica – Struttura insediativa e trama viaria al 1690	scala di elab.	1 : 10.000
A4	Morfologia	scala di elab.	1 : 10.000
A5	Emergenze ambientali ed insediative	scala di elab.	1 : 10.000
	<i>Territorio Urbano</i>		
A6	Stato di fatto al 1986	scala di elab.	1 : 2.000
A7	Rete infrastrutturale	scala di elab.	1 : 5.000
	<i>Centro Storico</i>		
A8	Rilievo architettonico (1980/81) e valutazione delle condizioni edilizie al 1984	scala di elab.	1 : 5.000
A9	Documentazione fotografica del centro storico		

B. ELABORATI GEOLOGICI

B1. STUDI FINALIZZATI ALL'ADEGUAMENTO DEL PRG ALLE DISPOSIZIONI DEL P.A.I. (PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO) SULLA BASE DI INDAGINI CONFORMI ALLA N.T.E. 12/99 e ALLA CIRCOLARE P.G.R. 7/LAP del 8/5/1996 - STUDIO APPROVATO DAL TAVOLO TECNICO DEL GRUPPO INTERDISCIPLINARE IL 28/05/2010 (dott. geol. Davide Fossati; dott. geol. Gianni Semino)

- Relazione geologica  
(con esclusione del punto 7. – “Idoneità all'utilizzazione urbanistica e norme di attuazione degli interventi”, sostituito dall'Elaborato 2 – “Prescrizioni di carattere geologico-tecnico” del punto B2 delle presenti norme)
- All. 01 – Scheda Frane
- All. 02 – Schede SICOD
- All. Schede SICOD Tombinatura Rio Gazzo
- All. 03 – Verifiche idrauliche
- Tavv. 1bis.1 – 1.bis.2 Carta geologica – scala 1: 10.000
- Tavv. 3.1 – 3.2 – Carta geoidrogeologica – scala 1: 10.000
- Tavv. 4.1 – 4.2 – Carta dell'acclività – scala 1: 10.000

B2.

STUDI FINALIZZATI ALL'ADEGUAMENTO DEL PRG ALLE DISPOSIZIONI DEL P.A.I. (PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO) SULLA BASE DI INDAGINI CONFORMI ALLA N.T.E. 12/99 e ALLA CIRCOLARE P.G.R. 7/LAP del 8/5/1996 – AGGIORNAMENTO DEL QUADRO DI DISSESTO ALL'EVENTO ALLUVIONALE DEL 13/10/2014 (dott. geol. Riccardo Ferretti; dott. geol. Maria Cristina Pleba; dott. geol. Elena Lucia Scarpa)

- Elaborato 1 – Relazione generale illustrativa
- Elaborato 2 – Prescrizioni di carattere geologico-tecnico
- Elaborato 3 – Schede di sintesi
- Allegato 1 – Schede dissesti e relativa documentazione fotografica
- Tav. 1– Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale, del reticolo idrografico e dei manufatti associati – scala 1: 10.000
- Tavv. 5.1 – 5.2 – Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni – scala 1: 10.000
- Tav. 6 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1: 10.000

B3.

STUDI FINALIZZATI ALLA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO (dott. geol. Riccardo Ferretti; dott. geol. Maria Cristina Pleba; dott. geol. Elena Lucia Scarpa)

- Microzonazione sismica – Relazione Illustrativa
- Microzonazione sismica – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – scala 1: 10.000
- Microzonazione sismica – Carta delle Indagini – scala 1: 10.000
- Microzonazione sismica – Carta geologico-tecnica – scala 1: 10.000

C. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 1) Insediamenti storici
- 2) Territorio urbano ed extraurbano
- 3) Analisi di soglia

D. TAVOLE DI PROGETTO

1	Inquadramento Territoriale	scala	1 : 25.000
2.1 - 2.2	Territorio Extraurbano	scala	1 : 10.000
3.1 – 3.2 3.3 – 3.4	Territorio Urbano	scala	1 : 2.000
3bis	Territorio Urbano - zone di insediamento commerciale	scala	1 : 2.000
4	Frazioni e margini dell'abitato	scala	1 : 2.000
5a - 5b	Centro Storico	scala	1 : 1.000
6.1 – 6.2	Territorio extraurbano: Polo industriale NORD/OVEST	scala	1 : 2.000
7.1 – 7.2	Territorio extraurbano: Polo industriale SUD/EST	scala	1 : 2.000
8.1 – 8.2 8.3 – 8.4 8.5	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	scala	1 : 5.000

E. NORME DI ATTUAZIONE E QUADRI SINOTTICI ALLEGATI

Gli elaborati di cui alle lett. A, B, e C hanno contenuto illustrativo fatti salvi specifici richiami a carattere prescrittivo contenuti nelle presenti norme.

In caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata unicamente per gli immobili da essa disciplinati, fatte salve diverse disposizioni delle presenti norme.

**Art. 2 - Applicazione del P.R.G.**

Ai sensi della legge 17/8/1942 n. 1150 e della l.r. 5/12/1977 n. 56 e rispettive modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale (P.R.G.): ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di idoneo titolo abilitativo, a norma del titolo VI della predetta legge regionale, o di altre leggi statali e regionali, generali o di settore, deve essere compatibile con dette norme e prescrizioni.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi la esecuzione di opere edilizie, la modifica delle destinazioni d'uso e la sistemazione di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

La destinazione d'uso degli immobili, ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, deve concorrere all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. nei modi stabiliti dalle classi di intervento secondo i tipi fissati dalle presenti norme e - in territorio extraurbano - nei modi stabiliti in relazione alle aree ambientali in cui tale territorio è distinto nonché ai sistemi insediativi riconoscibili e progettati.

Le norme relative alle classi di intervento, alle aree ambientali ed ai sistemi insediativi disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi per l'attuazione delle destinazioni d'uso previste, decidendone la ammissibilità in base alle caratteristiche infrastrutturali, ambientali e socio-economiche delle aree.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuovo P.R.G. fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della l. r. 56/1977 e s.m.i. nei limiti di quanto disposto all'art. 85 penultimo comma della medesima legge.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 17, 1° c. le previsioni insediative del Comune di Novi Ligure sono riferite ad un arco temporale decennale.

**Art. 3 - Attività in corso ed autorizzazioni temporanee.**

I titoli abilitativi rilasciati con efficacia a tempo determinato non possono essere prorogati alla loro scadenza se non previo conseguimento di titolo abilitativo a norma delle Leggi Statali e Regionali in vigore; la scadenza è fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere, manufatti e materiali di accumulo e/o deposito.

Dall'entrata in vigore del P.R.G. è fatto obbligo di cessazione di ogni attività di accumulo e deposito di materiali, esposizione di merci a cielo libero e di ogni altra attività subordinata al conseguimento di apposito titolo abilitativo a norma delle leggi statali e regionali, che ne sia sprovvista, fino al conseguimento del titolo idoneo.

Le destinazioni d'uso degli immobili improprie e non ammesse nelle classi di destinazione fissate devono nel tempo fare luogo a destinazioni d'uso proprie e/o ammesse e fino ad allora sugli immobili che le ospitano sono ammessi gli interventi di cui ai successivi artt. 49 e 50.

Sono ritenute incompatibili con le destinazioni residenziali specificate alle lett. A, B e C del successivo art. 21 le attività comprese nel 1° elenco delle industrie insalubri a norma dell'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

Il Comune con provvedimento separato assunto in applicazione del predetto art. 216 definisce le unità locali ricadenti in detta classificazione.

Fino alla emanazione di detto provvedimento sugli immobili contenenti attività comprese nel predetto elenco, e comunque fino al perdurare degli usi che le determinano per quelli indicati dal Comune con il predetto atto, sono ammessi unicamente interventi di ordinaria manutenzione, ovvero le opere ordinate dall'Autorità Giudiziaria o dal Comune per la tutela della incolumità pubblica e dell'igiene dell'abitato, ovvero le opere necessarie per ricondurre gli impianti alla compatibilità ambientale a norma di legge.

**Art. 4 - Sistemazione urbanistica.**

L'istanza di titolo abilitativo per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione dell'intera area asservita all'edificio e/o al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto, del titolo abilitativo in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.

Il rilascio del titolo abilitativo comporta la cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G. quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

Fatto salvo quanto disposto ai successivi articoli, il titolo abilitativo per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinato all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

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

### CAPO 1 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

#### **Art. 5 - Procedure di attuazione del P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale viene attuato:

- con intervento diretto mediante semplice conseguimento, di idoneo titolo abilitativo convenzionato o non;
- con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al titolo abilitativo

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione può essere definita dal Programma pluriennale di attuazione e dalle leggi 94/82 e 47/85.

Il P.R.G. precisa i casi e le aree in cui è previsto il ricorso alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, ed i casi e le aree in cui è ammesso l'intervento diretto. Il Comune può comunque richiedere la formazione di strumenti urbanistici esecutivi (o provvedervi direttamente) anche ove non espressamente indicato con prescrizioni cartografiche o normative definite, delimitando i relativi immobili in sede di Consiglio Comunale o di P.P.A. ai sensi dell'art. 34, 1° c., p.to 1, della l. r. 56/77 e s.m.i.

Ai fini e per gli effetti dell'art. 13 della L. n. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, il P.R.G. si intende attuato quando si verificano almeno le seguenti condizioni:

- per interventi di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale:  
la quantità di edificazione oggetto del titolo abilitativo sia almeno pari al 75%, in termini di volume o di superficie utile, della capacità edificatoria del fondo di pertinenza;
- per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione:  
l'intervento oggetto del titolo abilitativo riguardi almeno il 60% della superficie utile;
- per interventi di nuova costruzione per attività produttive industriali o artigianali o terziarie:  
la quantità di cui al primo punto è ridotta al 50%.

Diverse condizioni possono essere stabilite con la deliberazione di approvazione del P.P.A. senza che ciò costituisca variante di P.R.G. purché le quantità da esso fissate siano superiori a quelle stabilite al precedente 4° comma.

#### **Art. 6 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).**

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli elencati nell'art. 32 della l.r. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.R.G. delimita le aree da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Con deliberazione di Consiglio Comunale o eventualmente in sede di eventuale P.P.A. si possono articolare dette aree in sub-aree da sottoporre, anche in più P.P.A., a strumenti di pianificazione esecutiva distinti, a condizione che ciascuna sub-area inclusa nel P.P.A. consenta un insieme organico di interventi funzionalmente conclusi, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione primaria che devono risultare collegate con quelle.

In ogni caso il perimetro delle aree individuate dal P.R.G. può subire precisazioni con deliberazione di Consiglio Comunale o in sede di eventuale P.P.A. (anche con eventuali riduzioni) al solo fine di adeguare il perimetro allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente; l'estensione delle aree oggetto di S.U.E. non potrà subire riduzioni al contorno superiori al 20% di quella perimetrata dal P.R.G.

Se la riduzione interessa aree a vincolo di servizio pubblico queste vanno ricomprese all'interno del perimetro dello SUE in misura tale da non ridurre il suo rapporto originario fra le superfici a servizi pubblici e la superficie fondiaria; nel rispetto di altre prescrizioni o di interventi di viabilità pubblica mappizzati le eventuali aree di risulta sono edificabili con intervento diretto, applicandosi alla superficie fondiaria i parametri di utilizzazione territoriale stabiliti per lo strumento urbanistico esecutivo. Ove lo strumento urbanistico esecutivo interessi il tessuto storico, sugli edifici da esso esclusi sono ammesse unicamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Il disegno di dettaglio degli spazi e delle infrastrutture pubbliche definito nella cartografia di P.R.G. all'interno delle aree delimitate, può subire modifiche all'atto della progettazione, fermi restando i requisiti generali di impianto e le connessioni al perimetro, ove le modifiche stesse conseguano una maggiore organizzazione degli spazi pubblici e privati.

Nel caso di attuazione frazionata delle aree di cui al precedente 2° comma, e/o laddove ricorra la necessità di esplicitare la coerenza di singoli interventi con i successivi, lo SUE può essere subordinato alla preventiva o contestuale adozione



da parte del Comune di un Programma di Intervento esteso all'intera area delimitata dal P.R.G., ovvero all'isolato che li comprende.

Tale programma deve contenere:

- a) il perimetro delle sub aree interessate da S.U.E. ed il perimetro delle aree delimitate dal P.R.G.
- b) lo schema, riferito all'intera area delimitata dal P.R.G., in scala non inferiore a quella catastale, di sistemazione della stessa e di organizzazione distributiva e funzionale delle diverse destinazioni d'uso, con individuazione degli immobili relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per impianti ed attrezzature di interesse generale. Lo schema dovrà evidenziare i vincoli organizzativi e distributivi necessari per garantire la fattibilità e la coerenza degli interventi successivi nelle aree comprese nella delimitazione del P.R.G. ma non incluse nello strumento urbanistico esecutivo.
- c) la relazione tecnico-illustrativa del programma di intervento con specificazione delle clausole di correlazione da proporre per l'attuazione dei successivi interventi.

Il Programma di Intervento è approvato, contestualmente all'approvazione del S.U.E. o preliminarmente ad esso, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Lo schema organizzativo adottato ha titolo di requisiti dell'impianto urbanistico anche per le aree non incluse nello strumento urbanistico esecutivo, da rispettare nei successivi programmi di interventi e negli eventuali P.P.A. che li includono.

Il P.R.G. delimita in cartografia e/o precisa nei quadri sinottici allegati gli immobili destinati a formare il contingente di edilizia residenziale pubblica in quanto assoggettati a Piano di Zona ex lege 167/62 ovvero in attuazione di eventuali patti convenzionali intervenuti fra privati e Comune mediante formazione di appositi S.U.E. È facoltà del Comune di individuare in sede di P.P.A. ulteriori aree tra quelle a destinazione residenziale da assoggettare a Piano di Zona in rapporto ai fabbisogni decennali di edilizia residenziale nel rispetto dei rapporti minimi e massimi di legge.

Per la definizione della quota di edilizia pubblica residenziale prevista dall'art. 2 della l. 10/77 si richiama in quanto applicabile l'art. 136 del DPR 380/2001.

Ai fini della formazione ed attuazione dei S.U.E. si applicano, oltre a quanto stabilito ai precedenti commi, le seguenti specificazioni e disposizioni:

1. Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)

L'attuazione dei P.E.C. è disciplinata dagli artt. 43, 44 e 45 della l. r. 56/77 e s.m.i. per quanto attiene alle procedure di formazione ed ai contenuti convenzionali e dall'art. 39 per quanto riguarda gli elaborati.

La cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dagli artt. 51 e 21 della legge 56/77 e s.m.i., riguarderà i sedimi e gli spazi appositamente vincolati dal P.R.G. nell'ambito dei parametri dei P.E.C. salvo quanto in appresso disposto, ma in nessun caso dovrà essere inferiore per le opere di urbanizzazione secondaria ai rapporti stabiliti per le varie classi di destinazione dal citato art. 21 della l. r. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 22 delle presenti NTA.

Ove non fosse possibile conseguire in tutto o in parte dette dotazioni nell'ambito delle aree interessate da P.E.C. è consentito che esse siano raggiunte reperendo la quota mancante all'interno o all'esterno di esse, purché nell'ambito degli spazi pubblici vincolati dal P.R.G. ai sensi del precitato art. 21 della l. r. 56/77, ovvero monetizzate in base ai criteri stabiliti secondo le procedure del successivo terzultimo comma.

La superficie dismessa ricadente all'esterno del perimetro dei P.E.C. concorrerà al calcolo della volumetria (o della superficie) edificabile in base alla applicazione dell'indice territoriale proprio dell'area delimitata dal P.E.C.

Nelle aree a destinazione diversa da quella residenziale l'equipollenza della monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria non è di massima ammessa salvo che per ragioni di compromissione fondiaria. Non sono monetizzabili in ogni caso le dotazioni relative ai parcheggi.

Nelle aree ove è ammessa la composizione di più destinazioni, alla formazione degli spazi pubblici concorrerà ciascuna di esse secondo i rapporti stabiliti dal già citato art. 21: in tal caso la quota monetizzabile non potrà superare il 50% della dotazione totale.

Le modalità e l'ammontare della monetizzazione di cui ai precedenti capoversi verranno stabilite con Deliberazione del Consiglio Comunale.

In nessun caso le superfici monetizzate concorreranno al calcolo delle volumetrie o superfici utili edificabili.

Per ottemperare alle condizioni preliminari agli interventi previste ai successivi artt. 22 e 28 l'Amministrazione provvederà, in sede di formazione di P.P.A. o, in sua assenza, in sede di Deliberazione di Consiglio Comunale, ad integrare le aree monetizzate con una corrispondente quantità di spazi pubblici.

## 2. Piani particolareggiati (P.P.) di iniziativa pubblica.

Detti piani vengono redatti dal Comune a norma degli artt. 38, 39 e 40 della legge 56/77 e s.m.i.. Il P.R.G. precisa la composizione preliminare delle principali destinazioni d'uso, i tipi di intervento, il riparto quantitativo fra edilizia residenziale pubblica e privata e gli standard urbanistici ed edilizi di riferimento (v. Quadri sinottici allegati).

Fermo restando quanto sopra stabilito al P.P. è demandata: la delimitazione delle aree riservate all'edilizia economica e popolare e quelle da riservare per gli spazi ed attrezzature pubbliche nei limiti stabiliti dall'art. 21 l.r. 56/77 e s.m.i. o dalle presenti Norme; la precisazione in termini di superficie utile delle varie destinazioni previste dal P.R.G., ammettendosi adattamenti delle quantità da esso stabilite nei casi e nei limiti specificati in Normativa. La variazione di 5 punti percentuali nel riparto delle destinazioni indicato nei Quadri Sinottici allegati è comunque ammessa per garantire flessibilità tecnico-progettuale agli interventi: tale variazioni è da intendersi applicata al complesso delle destinazioni ammesse e non a ciascuna di esse.

## 2 bis Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica

La progettazione e l'attuazione di detti programmi è disciplinata dall'art. 16 della l. 179/92 e s.m. e dalla l.r. 18/96.

Il P.R.G. precisa la composizione preliminare delle principali destinazioni d'uso, i tipi di intervento, il riparto quantitativo fra edilizia residenziale pubblica e privata e gli standard urbanistici ed edilizi di riferimento (v. Quadri sinottici allegati).

Fermo restando quanto sopra stabilito, al Programma Integrato è demandata: la definizione e l'individuazione delle aree da riservare per gli spazi ed attrezzature pubbliche nei limiti stabiliti dall'art. 21 della l.r. 56/77 e s.m.i. o dalle presenti Norme, la delimitazione delle aree riservate all'edilizia economico-popolare, la precisazione in termini di superficie utile delle varie destinazioni previste dal P.R.G., ammettendosi adattamenti delle quantità indicate, nei casi e nei limiti specificati in normativa.

## 3. Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Tale piano è redatto dal Comune a norma dell'art. 41 della l. r. 56/77 e s. m. i. con i contenuti e le procedure di cui agli artt. 39 e 40 della medesima legge con riferimento alle aree delimitate in cartografia e disciplinate dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici.

## 4. Piani di Recupero (P.d.R.)

Riguardano prioritariamente il recupero di immobili esistenti compresi nella delimitazione del Centro Storico individuato nelle Tavv. 5a/b di P.R.G., nonché quelli esterni ad esso compresi nelle aree di tipo Cp.

Formazione ed attuazione del Piano di Recupero sono disciplinate dall'art. 43 della l. r. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 41 bis della medesima legge laddove prescritto.

Nel caso in cui il P.R.G. determina con prescrizioni definite cartograficamente ed in normativa tipi di destinazione d'uso e vincoli di intervento al P.d.R. sono demandate le precisazioni di dettaglio quali i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio, la precisazione delle destinazioni d'uso, nel rispetto delle quantità fissate dal P.R.G. ma con possibilità di modificarne il riparto, la definizione ulteriore dei tipi di interventi per gli immobili privi di valore storico-ambientale.

Fatte salve le ulteriori precisazioni contenute nelle presenti norme il P.d.R. può altresì modificare i tipi di intervento mappizzati dal P.R.G. nei limiti e con le procedure previste dall'art. 17, 7° comma della L. R. n° 56/77 e s. m. i.

Nel caso in cui invece il P.R.G. non specifica in mappa tipi e vincoli di intervento, se non relativi alla formazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al P.d.R. è demandato il compito di definire le modalità e le caratteristiche edilizie ed urbanistiche del recupero degli immobili interessati, nel rispetto dei valori storici ed architettonici degli edifici e dell'impianto edilizio, delle destinazioni d'uso fissate dal P.R.G. e delle disposizioni e criteri illustrati al successivo art. 23 lett. A ed al titolo IV Capo I per i tipi di intervento relativi agli immobili compresi nel Centro Storico.

La formazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria riguarda esclusivamente le aree a ciò designate dal P.R.G. con vincolo topograficamente definito, ovvero le quantità fissate nei quadri sinottici allegati o da specifiche disposizioni delle presenti N.d.A.

La delimitazione del Centro Storico, delle zone Cp esterne ad esso e di quelle per le quali è ammesso con le presenti Norme il ricorso alla formazione di P.d.R. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della legge 457/78 e s.m.i..

Il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale o in sede di formazione del Programma di Attuazione, può procedere a nuove delimitazioni comprendenti immobili, complessi edilizi ed aree da assoggettare a Piano di recupero la cui formazione, attuazione ed efficacia è disciplinata dagli artt. 28, 29 e 30 della legge 457/78 e s.m.i..

## 5. Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)

Tale piano è redatto dal Comune a norma dell'art. 42 della l.r. 56/77 e s.m.i. con i contenuti e le procedure di cui agli artt. 38, 39 e 40 della medesima legge, con riferimento alle aree a destinazione produttiva individuate in cartografia e disciplinate dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici.

Nel caso in cui il P.R.G. indichi con prescrizioni cartografiche la localizzazione degli spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al P.I.P. sono demandate le precisazioni di dettaglio quali vincoli di carattere urbanistico ed edilizio, destinazioni d'uso ed eventuali loro limitazioni, ferme restando le connessioni viarie principali e la dotazione degli

spazi pubblici o la loro eventuale integrazione fino a raggiungere la percentuale minima stabilita all'art. 21 l.r. 56/77 s.m.i..

Nel caso in cui il P.R.G. non specifichi in cartografia vincoli relativi alla formazione degli spazi pubblici, al P.I.P. è demandata la definizione e la localizzazione di tali spazi, in misura necessaria all'uso dell'area e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti stabiliti dall'art. 21.2 della l.r. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 28 delle presenti norme, nonché le precisazioni di dettaglio quali vincoli di carattere urbanistico ed edilizio, destinazioni d'uso ed eventuali loro limitazioni.

Sono fatti salvi i Piani per gli Insediamenti Produttivi redatti dal Comune ai sensi dell'art. 42 della l.r. 56/77 e s.m.i. attualmente vigenti.

#### 6. I comparti di intervento.

Si richiamano i disposti dell'art. 46 della l. r. 56/77 e s.m.i. in ordine alla costituzione di comparto.

Nel caso di S.U.E. di iniziativa privata il comparto di intervento può avere, a discrezione del Comune, titolo sostitutivo di S.U.E. per le aree delimitate dal P.R.G. nelle quali il P.R.G. stesso definisce il disegno di dettaglio vincolante per l'attuazione, ove si verifichino le seguenti condizioni contestuali:

- a) il comparto risulti esteso almeno all'intera area delimitata dal P.R.G. per la formazione di S.U.E., ovvero alla subarea definita in base ai criteri enunciati dalle presenti norme;
- b) alla dichiarazione di intenti ad edificare, formulata appositamente o per l'inclusione in P.P.A. sia allegato, a firma dei proprietari degli immobili compresi nel comparto, riuniti in consorzio, lo schema di convenzione per gli interventi previsti comprensivo della documentazione tecnica necessaria.

Nello schema di convenzione devono risultare accettate tutte le condizioni poste per la formazione di S.U.E., con particolare riferimento alla dismissione di aree, alla esecuzione di OO.UU. e all'eventuale riparto degli interventi tra edilizia pubblica e privata nonché delle fasi di attuazione del comparto;

- c) vengano attuate le previsioni di P.R.G. relative agli immobili interessati.

In tal caso si applicano agli immobili interessati dal comparto le norme ed i parametri di utilizzazione previsti per il S.U.E., anche ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione e relativi adempimenti.

Il ricorso al comparto edificatorio per la definizione di vincoli compositivi, di spazi di distribuzione e servitù varie comuni a più immobili contigui compresi in un medesimo intervento o unità di intervento, e laddove il P.R.G. non preveda esplicitamente il ricorso a S.U.E., non comporta la dismissione di aree e/o l'esecuzione delle OO.UU. primarie e secondarie previste alla lett. b) del precedente 10° comma.

La facoltà ammessa al precedente 2° capoverso è consentita nel solo caso di interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia e/o di completamento e riordino infrastrutturale nelle aree ove tali tipi di intervento sono espressamente disciplinati.

In sede di formazione di Programma di Attuazione possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi senza che ciò costituisca variante di P.R.G.

#### **Art. 6bis** Interventi per la valorizzazione ed il potenziamento degli insediamenti commerciali.

Al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono ai consumatori, alle forme di aggregazione sociale e all'assetto urbano, il comune può promuovere la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistico-edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana locale, al superamento di situazioni di lacuna del servizio commerciale, ai sensi degli art. 18 e 19 dei criteri regionali, anche ricorrendo ad appositi stanziamenti e facilitazioni.

Nell'ambito di queste finalità sono previste le seguenti tipologie di intervento :

- a) Progetti di riqualificazione urbana (P.Q.U.) delle aree di addensamento commerciale ;
- b) Progetti integrati di rivitalizzazione (P.I.R.) .

I Progetti di Qualificazione Urbana possono essere promossi su porzioni di tutto il territorio comunale, interessate dalla presenza di insediamenti commerciali denominati "luoghi del commercio" ed in particolare nel centro storico inteso come "centro commerciale naturale" e devono comprendere , oltre agli esercizi commerciali al dettaglio, anche le aree mercatali per l'attività di commercio su area pubblica, i pubblici esercizi, le attività turistico-ricettive e di intrattenimento e svago e di artigianato e servizio.

Gli interventi a carattere strutturale ammessi sono definiti all'art. 18 della deliberazione CR n. 563 – 13414 del 29.10.99 e successive modifiche

- creazione di parcheggi pubblici o privati anche pluripiano o interrati;
- rifacimento della rete di illuminazione pubblica;
- ripavimentazione di vie e piazze;

- pedonalizzazione e moderazione del traffico, lungo vie e piazze, contestualmente ad altre adeguate ristrutturazioni del sistema del traffico urbano;
- ristrutturazione delle reti dei trasporti pubblici extraurbani e realizzazione di piantumazioni, alberate e aree da destinare a verde pubblico a livello locale;
- realizzazione di arredi urbani tali da ottenere un miglioramento della visibilità, dell'identità e delle forme di richiamo nell'ambito dell'insediamento commerciale;
- recupero di facciate dotate di valori storici, artistici e culturali;
- recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;
- recupero di piazze e spazi pubblici da destinare a commercio in area pubblica o a luoghi di esposizione, di mostre e di attività culturali a carattere non permanente;
- creazione di spazi per l'insediamento delle attività commerciali nel rispetto della normativa di settore ;
- ogni altro intervento ritenuto idoneo alla riqualificazione economica ed urbana dell'ambito oggetto dell'intervento.

Il P.Q.U. è approvato con apposito atto deliberativo del Comune, congiuntamente ad un programma di attuazione contenente anche i tipi, i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi, la valutazione di impatto ambientale, i soggetti pubblici e privati attuatori del progetto ed il piano finanziario con indicazione delle risorse investite dai diversi operatori.

Contestualmente il Comune può individuare gli incentivi connessi, nonché le agevolazioni per le attività commerciali e le correlazioni tra gli interventi, come indicato al citato art. 18 della deliberazione CR n. 563 – 13414 del 29.10.99 e successive modifiche

I progetti possono essere proposti, redatti ed attuati con risorse pubbliche e private, anche con costituzione di apposite società a capitale misto.

Per garantire il decoro e il buon funzionamento delle attività insediate nell'area interessata al P.Q.U. si potranno stabilire :

- divieto di vendita di merceologie non compatibili con i caratteri ambientali dell'addensamento , in ogni caso non in contrasto con le regole della libera concorrenza;
- definizione di priorità o obblighi di contestualità nella realizzazione delle iniziative programmate.

I Progetti Integrati di Rivitalizzazione possono essere promossi sulle porzioni di territorio come definite all'art. 19 della citata D.C.R., costituenti frazioni o parti omogenee di territorio urbanizzato con meno di 3000 abitanti o quartieri di edilizia residenziale pubblica caratterizzati da condizioni di marginalità dei servizi e/o privi di commercio alimentare nel raggio di m. 500.

Gli interventi a carattere strutturale ammessi sono definiti all'art. 19 della citata DCR; in particolare i P.I.R. possono prevedere nuovi centri polifunzionali di servizi, che promuovano la permanenza dei servizi di vicinato idonei in relazione all'area interessata

Il P.I.R. è approvato con apposito atto deliberativo del Comune, congiuntamente ad un programma di attuazione contenente anche i tipi, i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi ed il piano finanziario con indicazione delle risorse investite dai diversi operatori.

Contestualmente il Comune può individuare gli incentivi o le agevolazioni finalizzate alla promozione, sostegno e sviluppo delle attività commerciali, come indicato al citato art. 19 deliberazione CR .

I progetti possono essere attuati con risorse pubbliche e private, anche con costituzione di apposite società a capitale misto.

#### **Art. 7 - Titoli abilitativi**

Il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che - per qualsiasi valido titolo - abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità l'idoneo titolo abilitativo a norma dei successivi articoli, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per l'utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili. Non sono necessari titoli abilitativi per i casi elencati al 1° comma dell'art. 48 della l. r. 56/77 e s.m.i., fatta salva l'applicazione dei disposti di cui alla l. 47/85 e delle norme generali vigenti in materia.

Si richiamano i disposti dell'art. 49 (caratteristiche e validità della concessione del titolo abilitativo edilizio e della comunicazione in materia edilizia) e dell'art. 54 (titolo abilitativo per costruzioni temporanee e campeggi), della l. r. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni che si intendono integralmente riportati, nonché i disposti dei successivi art. 65 (Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale), 66 (Opere in aree attigue a strade provinciali e statali), 67 e 68 (vincoli ai sensi della l. 1089/1939 e 1479/1939) delle presenti N.d.A.

È fatto salvo quanto stabilito all'art. 7 della l. r. n.94 del 25.3.1982 e dalla legge 28.2.1985 n.47.

Si richiamano i disposti dell'art. 26 ed in particolare i commi 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 della L.R. 56/77 e s.m.i. che si intendono integralmente riportati.

La modifica di destinazione d'uso di immobili o il riuso di opifici inutilizzati deve comunque essere compatibile con le norme e prescrizioni di P.R.G., fatta salva l'applicazione dei disposti dell'art. 26 della l. r. 56/77 e s.m.i.

Agli effetti delle presenti norme per unità immobiliare si intende quanto stabilito agli artt. 40 e seguenti del D.P.R. 1142/49 e cioè quella entità o porzione di immobile caratterizzata da autonomia funzionale e da situazione di fatto consistente nell'impiego quale bene a sé stante.

Gli interventi relativi all'utilizzazione delle risorse naturali che prevedano l'alterazione dei caratteri idrologici, di regimazione delle acque superficiali e paesistici dei luoghi devono essere corredati da studio geologico-tecnico documentante l'entità delle trasformazioni e gli effetti sull'impatto ambientale.

#### **Art. 8 - Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi**

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dalla legge n.10/77 il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per collegare il nuovo intervento ai pubblici servizi, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, o ad essi assimilabili, la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del programma di attuazione il titolo abilitativo per interventi di nuova costruzione per cui è il certificato di agibilità, può essere rilasciato solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del titolare di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del titolo abilitativo. La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

Nelle aree destinate ad uso agricolo l'immobile oggetto del titolo abilitativo deve avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 63, ed essere allacciabile agli impianti a rete (acquedotto e fognatura) ove esistano o se ne preveda la esecuzione.

Il disposto di cui al precedente 6° comma si applica altresì per immobili ricadenti in aree di cui il programma di attuazione prevede l'urbanizzazione, in riferimento alle reti ed impianti in progetto.

Per interventi ricadenti nei nuclei frazionali e per le località e le cascine isolate ha titolo sostitutivo dell'impianto di smaltimento dei rifiuti liquidi la posa di sistemi individuali o collettivi di smaltimento e depurazione delle acque di rifiuto riconosciuti idonei a norma della legge 319/76 e successivi provvedimenti.

Le opere di urbanizzazione primaria, ed ove previsto le opere di urbanizzazione secondaria, eseguite dai concessionari a norma del presente articolo sono cedute gratuitamente al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti e prelazioni di alcun tipo. Lo scomputo degli oneri per la esecuzione di opere di urbanizzazione primaria che non siano al servizio del singolo immobile oggetto del titolo abilitativo sono riconosciuti, ai fini dell'applicazione del precedente 1° comma, fino alla concorrenza massima del 100% del corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria definito a norma del precedente 2° comma. Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria può essere riconosciuto nella medesima misura sopra descritta, fatti salvi i principi e le disposizioni contenute ai precedenti 2° e 3° comma, limitatamente alle opere elencate all'art. 51 punto 2 della l. r. 56/77 e s.m.i.

Le modifiche di destinazioni d'uso di immobili, aree ed edifici, disciplinati con specifici titoli abilitativi secondo le norme vigenti, sono ammissibili in quanto compatibili:

- a) con le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici stabilite nel P.R.G. e negli strumenti urbanistici esecutivi e con le altre norme e prescrizioni di P.R.G.;

- b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, o comunque operanti in forza di legge;
- c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta;
- d) con eventuali clausole convenzionali o di atti di impegno unilaterale relativi all'immobile oggetto di modifica di destinazione.

Agli effetti delle presenti norme le modifiche di destinazione sono considerate nuovi interventi; i relativi titoli abilitativi, ove onerosi, sono subordinati alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria da sostenere in relazione al carico sulle infrastrutture da esse prodotto, secondo modalità che verranno stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale.

Il titolo abilitativo, nei casi previsti dal P.R.G. o in casi di particolare complessità degli interventi previsti, e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, può essere subordinata alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

Le autorizzazioni, di qualsiasi natura e specie, sono ammissibili in quanto compatibili:

- a) con le norme e prescrizioni di P.R.G.;
- b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle vigenti leggi, o comunque operanti in forza di legge;
- c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta;
- d) con eventuali clausole convenzionali o di atti di impegno unilaterali relativi ad immobili oggetto di autorizzazione.

L'autorizzazione può essere a tempo determinato o indeterminato ed è comunque revocabile ove si verifichino condizioni diverse da quelle che ne hanno determinato l'ammissibilità.

L'autorizzazione può essere gratuita od onerosa in quanto assimilabile ad intervento di trasformazione urbanistica od edilizia, o in applicazione di leggi statali e regionali o di regolamenti locali vigenti a norma di legge. È fatto salvo quanto stabilito all'art. 7, 2° comma della Legge 25.3.1982 n.94.

## CAPO 2 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici riportate agli artt. 9 e 10 sono sostituite dalle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio

**Art. 9 - Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo: definizioni.**

a) **SUPERFICIE TERRITORIALE - S. T.**

È data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pedonale e veicolare e ad impianti e servizi pubblici compresi o reperiti in attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi;

b) **SUPERFICIE FONDIARIA - S. F.**

È la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità veicolare e di quelle destinate ad impianti pubblici. Nel caso di un lotto confinante con un 'cortile comune' si può considerare nella superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati.

In mancanza di tali atti, ai fini edificatori il cortile va ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.

c) **INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE - I. T.**

Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

d) **INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA - I. F.**

Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. Nel caso di S.U.E. il volume complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando lo I. T. alla S. T.

e) **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE - U. T.**

Esprime la massima superficie utile lorda (S.U.L.) edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

f) **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA - U. F.**

Esprime la massima superficie utile lorda edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. La S.U.L. complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando lo U. T. alla S. T.

g) **RAPPORTO DI COPERTURA - R. C.**

È dato dal rapporto tra la superficie coperta come definito alla lettera a) del successivo art. 10 e la superficie fondiaria.

h) **DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE (v. elenco allegato al presente articolo).**

Oltre a quanto stabilito al successivo Titolo III la destinazione d'uso delle aree è così definita:

h1) **Residenziale**

La destinazione d'uso residenziale abitativa di suoli fissata dal P.R.G. si esprime unicamente in edifici ascrivibili alla classe I, gruppo A del classamento catastale, ammettendosi la categoria A/10 e le destinazioni del gruppo B e C nei limiti fissati dal P.R.G. per attività non abitative, e la classe III solo in quanto ritenuta compatibile.

h2) **Terziaria**

La destinazione d'uso terziaria delle aree fissate dal P.R.G. si esprime in edifici ascrivibili unicamente alla classe I gruppo B, alla categoria A/10 alle categorie da 1 a 8 del gruppo A in quanto compresa negli edifici abitativi nei limiti fissati dalle presenti norme, al gruppo C ed alla classe II per attività commerciali, ed alla classe III solo in quanto ritenute compatibili, nonché edifici espressamente destinati ad attività ricettiva come disciplinata dalla l. n. 217/83, escludendosi edifici di abitazione anche se riservati a case per vacanze.

h3) **Industriale, artigianale, deposito.**

La destinazione d'uso produttiva industriale ed artigianale delle aree fissate dal P.R.G. si esprime unicamente in edifici ascrivibili alla classe II ed al gruppo A della classe I nei limiti fissati per ogni sottoclasse di destinazione in quanto ammessa e alla classe III solo in quanto ritenuta compatibile.

Il Regolamento Edilizio determina la corrispondenza tra classificazione ISTAT delle attività economiche, classamento catastale e destinazione d'uso dei suoli e degli edifici.

Allegato dell'art. 9:

R. D. 12/10/1983 n.1539. Approvazione del regolamento per l'esecuzione delle disposizioni legislative sul riordino dell'imposta fondiaria.

#### CLASSI DI DESTINAZIONE E CATEGORIE CATASTALI

I - Immobili a destinazione ordinaria

simboli di categoria

##### Gruppo A

(unità immobiliari per uso di abitazione o assimilabili):

Abitazione di tipo signorile	A/1
Abitazione di tipo civile	A/2
Abitazione di tipo economico	A/3
Abitazioni di tipo popolare	A/4
Abitazioni di tipo ultrapopolare	A/5
Abitazioni di tipo rurale	A/6
Abitazioni in villini	A/7
Abitazioni in ville	A/8
Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	A/9
Uffici e studi privati	A/10
Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	A/11

##### Gruppo B

( unità immobiliari per uso di alloggi collettivi):

Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme	B/1
Case di cura ed ospedali (compresi quelli costruiti o adatti per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)	B/2
Prigioni e riformatori	B/3
Uffici pubblici	B/4
Scuole e laboratori scientifici	B/5
Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9	B/6
Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti	B/7
Magazzini sotterranei per depositi di derrate	B/8

##### Gruppo C

(unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e viaria):

Negozi e botteghe	C/1
Magazzini e locali di deposito	C/2
Laboratori per arti e mestieri	C/3
Fabbricati e locali per esercizi sportivi	C/4
Stabilimenti balneari e di acque curative	C/5
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	C/6
Tettoie chiuse o aperte	C/7

##### II - Immobili a destinazione speciale

Opifici ed in genere fabbricati costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni	da a	D/1 D/9
---	---------	------------

##### III - Immobili a destinazione particolare

Altre unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi	da a	E/1 E/9
---	---------	------------

#### Art. 10 - Parametri edilizi: definizioni.

##### a) SUPERFICIE COPERTA - S. C.:

È data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni. Nel computo della superficie proiettata sono comprese tutte le strutture appoggiate al suolo e tutte quelle aggettanti per più di 1,50 mt. dal filo di fabbricazione (quali ad es.: balconi, cornicioni, pensiline, ecc.)



b) SUPERFICIE UTILE LORDA - S.U.L.:

È data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra degli edifici misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);
- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche e altresì:
  1. per edifici o porzioni di essi a destinazione residenziale al netto delle superfici destinate ad autorimessa, a deposito ed a impianti nella misura massima di mq. 20 per unità immobiliare, solo se in essi comprese;
  2. per costruzioni al servizio dell'attività agricola: al netto delle costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi ed all'allevamento, oltreché delle superfici di cui al precedente p.to 1, ove ricorra il caso.

c) VOLUME - V:

Il volume si calcola moltiplicando l'altezza media dell'edificio per la superficie utile convenzionale ove:

- per altezza media si intende la misura lineare calcolata dividendo la somma delle superfici perimetrali esterne dell'edificio, computate dalla linea di spiccato delle murature fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili dell'edificio, per il perimetro dell'edificio;
- per superficie utile convenzionale si intende la superficie utile lorda fuori terra, o anche seminterrata ove abbia i requisiti di abitabilità, individuata dal perimetro esterno dell'edificio.

Nel caso di edificio a piani sfalsati o a sporti continui e comunque abitabili, ovvero nei casi in cui per complessità planovolumetrica dell'impianto edilizio progettato ciò sia necessario e/o venga richiesto dalla C.E., il computo del volume va eseguito per singoli piani.

Il volume è riferito al solido emergente dal terreno, a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati.

Nel calcolo devono essere compresi gli sporti continui o comunque abitabili ed esclusi i porticati, i pilotis, le logge e le scale aperte e le sovrastrutture tecniche, ivi comprese le centrali tecnologiche soprastanti l'ultimo solaio utile o abitato purché limitate allo stretto indispensabile.

È inoltre esclusa dal calcolo del volume, per una altezza non eccedente gli 80 cm., la porzione di solido emergente compresa tra il piano del terreno sistemato e l'intradosso del 1° solaio f. t. limitatamente alle funzioni strettamente pertinenti alle abitazioni (autorimesse, locali di sgombero).

Nel caso di raccordo in pendenza fra terreno sistemato circostante l'edificio e le banchine pedonali (e/o sedimi stradali) interessanti la sua area di pertinenza la precedente norma non si applica per pendenze superiori al 7%.

Le norme di cui ai due precedenti capoversi si applicano con riferimento ai terreni limitrofi in assenza di prescritti allineamenti di quota, di viabilità di contorno o di progetti esecutivi della rete stradale.

Pendenze maggiori a quanto previsto al precedente comma possono essere disciplinate esclusivamente in sede di S.U.E.

Nel caso di aree a capacità insediativa esaurita di cui al successivo art. 24 lett. a), i box auto e le eventuali pertinenze dell'abitazione non vanno compresi nel calcolo del volume in ampliamento anche se danno luogo a manufatti separati dell'edificio a destinazione principale purché realizzati in misura non eccedente a quella indicata al punto 1 della precedente lett. b).

I bassi fabbricati emergenti dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta sono da computarsi nel volume per la parte emergente qualunque sia la loro destinazione, fatte salve diverse disposizioni delle presenti norme.

Per edifici esistenti il volume, ai fini delle presenti norme, è dato dal prodotto della superficie lorda per l'altezza interpiano, convenzionalmente stabilita in mt. 3,30, fuorché nel Centro Storico ove è prescritto il rilievo architettonico degli edifici.

Non sono da conteggiare i sottotetti non abitabili che abbiano altezza media inferiore a ml. 2,40.

d) PIANI FUORI TERRA - P. F. T.:

Si considerano piani fuori terra quelli che hanno solaio di calpestio anche solo in parte fuori terra. Il numero di piani fissati per ogni zona nei quadri sinottici è riferito ai piani fuori terra con destinazione abitativa o ad attività terziarie e non a quelle accessorie.

e) **ALTEZZA - H:**

È data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso della linea di spicco delle pareti rispetto al piano del sedime stradale o della viabilità pedonale, esistenti o in progetto, o in assenza, dal piano di campagna dei terreni limitrofi, all'intradosso dell'imposta dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili, o alla linea di gronda del tetto se a quota più elevata. Nel caso di fabbricati a più corpi di fabbrica l'altezza è calcolata nei confronti di ciascun corpo di fabbrica.

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G., ad eccezione:

- a) dei volumi tecnici (torretta ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrici e simili) purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili;
- b) degli accessi alle parti dell'edificio totalmente o parzialmente interrati, ove nel complesso non interessino più di due lati dello stesso, e delle parti di questo delimitate da intercapedine di larghezza inferiore a mt. 1,50.

f) **DISTANZA:**

La distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G. vi faccia riferimento è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni, logge e balconi se aggettanti più di ml. 1.50 dalla parete.

Nella misura non si considerano i predetti aggetti nei casi di fasce di rispetto o di arretramento previste superiori a mt. 5.

g) **DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI:**

La destinazione d'uso di un edificio è data dall'attività che nella maggior parte di esso si svolge con continuità.

La destinazione d'uso è definita "propria" quando è conforme alla destinazione fissata nel titolo abilitativo, o, per edifici autorizzati prima dell'entrata in vigore del P.R.G., quando è conforme alla destinazione di classamento catastale.

g1) **Edificio residenziale.**

Si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (e cioè per almeno il 60% della sua superficie utile) ad uso d'abitazione e ascrivibile nella maggior parte al gruppo A della classe I della classificazione.

g2) **Edificio o impianto produttivo industriale, artigianale o commerciale.**

Si intende quell'edificio o in genere fabbricato, o parte, costituito per le esigenze di un'attività industriale, artigianale o commerciale e non suscettibile di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni e ascrivibile alla classe II della classificazione catastale.

g3) **Edificio commerciale, ricettivo o terziario in genere:**

Si intende quel fabbricato, ascrivibile per la maggior parte (e cioè almeno per il 60% della superficie utile) ai gruppi B e/o C della classe I della classificazione catastale.

Sono tuttavia da intendersi tali anche quei fabbricati in cui, con diverse proporzioni, la destinazione d'uso non terziaria presente si configura come servizio alla destinazione terziaria (ad es. l'abitazione dell'esercente soprastante i locali di attività).

g4) **Fabbricato accessorio:**

Si dicono accessori quei fabbricati non adibiti ad uso di abitazione che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc.

Essi non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" o al servizio di un fabbricato principale esistente.

**Art. 11 - Osservanza dei parametri ed applicazione indici.**

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti negli elaborati costituenti il P.R.G.

Ai fini della determinazione delle quantità di intervento ammissibili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

a) interventi di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione in aree di completamento, ristrutturazione o riordino, e di nuovo impianto a destinazione residenziale e produttiva:

a1) con intervento diretto: la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;

a2) con strumento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale.

In tal caso gli indici fondiari determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico.

Ove non vengano stabiliti gli indici territoriali, si applicano gli indici fondiari alla superficie fondiaria individuata dal P.R.G.

b) Interventi di sostituzione edilizia e di completamento, in aree a capacità insediativa esaurita a destinazione residenziale e in aree per impianti produttivi esistenti e confermati: la quantità di superficie utile o di volume edificabile è data dall'applicazione dei parametri di densità o utilizzazione definiti dalle presenti norme per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.

c) Gli interventi di recupero degli immobili esistenti, compresi nel Centro Storico o nelle aree Cp esterne ad esso sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi contenute ai successivi titoli III e IV.

La superficie lorda (S.U.L.) e la volumetria degli edifici esistenti soggetti ad interventi di conservazione o mantenimento dovranno essere precisamente documentate con rilievo planimetrico quotato dello stato di fatto che verrà allegato quale parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo.

Pertanto i valori di superficie e/o volume riportati nei quadri sinottici allegati hanno carattere indicativo in quanto finalizzati al calcolo della capacità insediativa e delle attività insediabili.

Le volumetrie utilizzabili saranno quelle derivanti dall'applicazione a seconda del tipo di intervento e della destinazione d'uso dei criteri esecutivi contenuti al successivo art. 23 lett. A punto 15.

Il volume degli edifici a sagoma prescritta è definito applicando alla superficie definita cartograficamente negli elaborati di piano l'altezza conseguente al n. di piani ammessi tenendo conto che questa sarà condizionata dagli allineamenti con le coperture dei fabbricati contigui o circostanti e dal minimo netto interpiano di mt. 2,70.

L'integrazione delle maniche degli edifici laddove prevista non potrà superare gli allineamenti di sagoma cartograficamente definiti dal P.R.G. e comunque non potrà essere superiore a mt. 5 per ampiezza della manica esistente (collocata al filo esterno delle murature) comprese tra 6 e 8 mt. La superficie esistente avanti all'intervento dovrà essere documentata nelle forme previste per gli interventi di recupero dei manufatti esistenti.

d) Gli interventi di conservazione, manutenzione o ampliamento di immobili esistenti e di quelli compresi nelle aree a capacità insediativa esaurita sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi di cui ai titoli III e IV.

e) Le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per le superfici fondiarie di riferimento.

f) Interventi su edifici in aree improprie:

fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi fissati al successivo art. 61.

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

Gli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria nelle aree a destinazione mista residenziale e terziaria o a destinazione non residenziale si applicano nel seguente modo:

- nel caso in cui siano dati unici indici di densità e di utilizzazione: la destinazione d'uso specifica è fissata negli atti autorizzativi in conformità alle prescrizioni contenute nelle presenti norme;
- nel caso in cui siano dati valori di utilizzazione e di densità articolati per destinazione (residenziale, attività compatibili ecc.) le destinazioni d'uso dei singoli interventi dovranno rispettare la ripartizione fissata in superficie, volume o percentuale.

#### **Art. 12 - Capacità insediativa nelle aree residenziali.**

Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle caratteristiche quantitative tipologiche e di destinazione d'uso.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di superficie utile lorda, in relazione al tipo di intervento ed alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali:

#### **INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE:**

- con sagoma definita

mq/ab. 45

- abitazione uni-bifamiliare	mq/ab. 40
- abitazione plurifamiliare fino a 3 pft	mq/ab. 35
- abitazioni plurifamiliari oltre 3' pft	mq/ab. 30
- abitazioni come al precedente punto oltre i 3 piani abitabili di tipo economico e popolare	mq/ab. 25
INTERVENTI DI RECUPERO:	
- recupero del volume	mq/ab. 60
- recupero con grossatura di manica, ampliamento o ricostruzione a sagoma prescritta	mq/ab. 50
INTERVENTI DI CONSERVAZIONE E MANUTENTIVA:	
- sugli immobili disciplinati ai successivi artt. 23 lett. A, 24 lett. a), e), g), in quanto riconducibili a capacità insediativa esaurita	ab. esist.
PER ABITAZIONI DI ADDETTI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA	mc 150/ab

TITOLO III  
CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

CAPO 1 - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

**Art. 13** - Classi di destinazione d'uso del suolo comunale.

Il P.R.G. prescrive le seguenti destinazioni d'uso principali per gli immobili, aree ed edifici compresi nel Territorio Comunale:

1. IMMOBILI DESTINATI AD IMPIANTI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO
2. IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

ed inoltre:

A. nel territorio urbano:

3. IMMOBILI DESTINATI ALLA RESIDENZA
4. IMMOBILI A DESTINAZIONE PLURIFUNZIONALE COMPLESSA

B. nel territorio extraurbano:

Il territorio extraurbano è propriamente destinato all'attività agro-silvo-pastorale. Sono ammesse le destinazioni extragricole espressamente richiamate nelle norme relative alle aree ambientali individuate.

Le suddette classi di destinazione principale sono articolate in sottoclassi di destinazione, a norma dei successivi articoli. Ciascuna classe di destinazione, o sottoclasse, comprende usi propri del suolo e usi ammessi, ogni altro uso essendo escluso, fatto salvo quanto diversamente specificato.

La destinazione d'uso degli immobili, ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia deve concorrere all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.

Le destinazioni d'uso, per classi e sottoclassi, previste dal P.R.G. dovranno risultare attuate:

- sulle aree: contestualmente agli interventi oggetto del titolo abilitativo
- sugli edifici: contestualmente agli interventi che richiedono l'allontanamento delle attività in atto o diretti al riuso di edifici o parti di essi inutilizzati, e - in ogni caso - con gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente che eccedano la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Eccezioni alla precedente norma sono ammesse, oltreché per quanto in seguito specificato, nei seguenti casi:

- a) per interventi da eseguire a tutela della pubblica incolumità e dell'igiene dell'abitato, sulla base di provvedimenti assunti dalla Amministrazione
- b) per interventi di miglioramento dei requisiti tecnologici, igienici, e di sicurezza di edifici, se diretti a più idonee condizioni di esercizio di attività in atto, e in quanto soggetti ad autorizzazione
- c) per interventi, di adeguamento funzionale di singole unità immobiliari, relativi a porzioni limitate delle singole superfici utili esistenti
- d) per il semplice completamento di manufatti per la maggior parte già eseguiti sempreché appartenenti ad immobili non destinati ad impianti pubblici e di interesse pubblico.
- e) per gli interventi ammessi su edifici che hanno ottenuto la concessione in sanatoria a norma della l. 47/85.

Gli interventi relativi alle eccezioni delle precedenti lettere b), c), d) non devono comunque comportare maggiori oneri per l'attuazione del P.R.G. e sono autorizzati dal Sindaco in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Igienico-Edilizia

## CAPO 2 - IMMOBILI DESTINATI A IMPIANTI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO.

### **Art. 14** - Immobili pubblici e di interesse generale.

Nella classe degli immobili destinati alla realizzazione o conservazione di impianti pubblici e di interesse generale, il P.R.G. distingue le seguenti sottoclassi:

- A. SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE
- B. SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE
- C. IMPIANTI TECNOLOGICI ED ATTREZZATURE FUNZIONALI
- D. AREE PER LA VIABILITÀ ED INFRASTRUTTURE RELATIVE.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme e degli adempimenti ai sensi della l. r. n. 56/1977 e s.m.i.:

1. gli impianti di cui alla lettera A costituiscono opere di urbanizzazione secondaria a norma dell'art. 51, 3' c. della l. r. 56/1977 e s.m.i. e sono individuate per gli scopi di cui all'art. 21, punti 1,2,3, della predetta legge.
2. gli immobili di cui alla lettera B possono costituire opere di urbanizzazione secondaria a norma dell'art. 51, 3' c. della l. r. n. 56/77 e s.m.i., e sono individuati anche per gli scopi di cui all'art. 22 della predetta legge regionale.
3. gli immobili di cui alla lettera C costituiscono opere di urbanizzazione indotta a norma dell'art. 51, 4' c., o di urbanizzazione primaria a norma del p.to 2) del predetto articolo della l. r. 56/77 e s.m.i., individuate per gli scopi di cui all'art. 22 della l. r. 56/77 e s.m.i..
4. le aree di cui alla lettera D costituiscono aree per opere di urbanizzazione primaria a norma dell'art. 51, 2' c. della l. r. 56/1977 e s.m.i.

La verifica delle dotazioni di cui all'art. 21 della l. r. 56/77 e s.m.i. è riferita al complesso delle aree di cui al p.to 1 ed al complesso degli insediamenti ammessi per le diverse destinazioni, fatte salve specifiche prescrizioni disposte nelle tabelle allegate definenti le caratteristiche degli interventi.

Il rispetto delle dotazioni in base alla destinazione d'uso degli interventi va dimostrato da relazione di verifica redatta dall'A.C. almeno in occasione della relazione del bilancio triennale o dell'eventuale P.P.A., come specificato ai successivi articoli.

Il P.R.G. indica la specifica destinazione funzionale e d'uso delle aree, come precisato al successivo art. 19.

Su edifici, impianti ed attrezzature esistenti, ricadenti nelle aree di questo capo 2, ma con destinazione d'uso in contrasto con quelle delle aree cui appartengono, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, nel caso di fabbricati residenziali, di adeguamento igienico.

Sugli edifici esistenti che ospitano attrezzature e servizi pubblici o di pubblico interesse, a prescindere dall'ubicazione degli edifici, dalla loro classificazione e dalle tipologie di intervento consentite, sono sempre ammessi interventi di adeguamento a specifici obblighi di legge in materia di sicurezza e prevenzione incendi, adeguamento igienico-sanitario, tutela del lavoro e dell'ambiente, accessibilità ai portatori di handicap.

### **Art. 15** - Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (pubblici o privati assoggettati ad uso pubblico).

Il P.R.G. individua:

- a1. immobili costituenti servizio pubblico puntuale di interesse locale
- a2. immobili costituenti un sistema integrato di servizi pubblici
- a3. immobili destinati alla erogazione di servizi di pubblico interesse.

Per gli immobili di cui al presente articolo è prescritta la proprietà pubblica o, se privati, l'assoggettamento ad uso pubblico mediante convenzione. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono disciplinati dalle norme previste da leggi di settore, o, in assenza, dai requisiti funzionali del servizio da erogare. La loro realizzazione non rientra nel calcolo delle volumetrie edificabili definite al precedente art.11.

Per gli immobili destinati ad attività di interesse pubblico la proprietà può essere pubblica o privata; in essi è ammessa la realizzazione per iniziativa privata di centri di servizio, in base alle specifiche destinazioni di P.R.G., e/o la conservazione degli impianti esistenti. Le aree sono edificabili in base ai requisiti funzionali dei servizi da erogare ed in ogni caso la superficie coperta dalle costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria direttamente asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a U. F.=1,5 mq/mq.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di recupero, come definiti all'art. 13 lett. a, b, c e d della l. r. 56/77 e s.m.i., fatte salve specifiche prescrizioni definite in cartografia, fermi restando, nel caso di ampliamento, i limiti di superficie coperta e di utilizzazione fondiaria sopra fissati. Sono comunque ammessi modesti ampliamenti per il miglioramento dei requisiti tecnologici, igienici e funzionali degli edifici, non superiori al 20% della superficie utile esistente nel limite di superficie copribile stabilito o nell'ambito della superficie coperta esistente se eccedente a detto limite. Sono altresì ammessi, senza limitazioni, interventi nel sottosuolo sempreché la superficie del lastrico solare libero da costruzioni fuori terra consenta il rispetto del rapporto di copertura sopra stabilito e sia per almeno l'80% convenientemente sistemato a verde di arredo, ad area pedonale o parcheggio.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia eseguiti da privati, se eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria o l'adeguamento igienico e tecnologico, sono disciplinati da convenzione che preveda essenzialmente:

- le caratteristiche funzionali del servizio e i requisiti quantitativi e qualitativi delle opere edilizie degli immobili
- l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività di servizio pubblico per un periodo non inferiore a 10 anni
- i requisiti del soggetto deputato alla gestione e le modalità della stessa
- il corrispettivo per il conseguimento del titolo abilitativo
- le sanzioni per l'inadempienza, ivi compresa l'acquisizione al patrimonio comunale di aree, opere, attrezzature ed impianti.

È ammessa la formazione di autorimesse nel sottosuolo degli spazi vincolati dal P.R.G. a verde e/o a parcheggio secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 62.

#### **Art. 16 - Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale.**

Il P.R.G. individua con apposite simbologie immobili destinati o da destinare a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale.

Essi riguardano:

- a) i servizi appositamente specificati all'art. 22 della l. r. 56/77 e s.m.i..
- b) i servizi erogati da Enti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi o cui compete per legge l'erogazione di specifici servizi.
- c) le aree esterne all'abitato riservate alla fruizione sociale del verde, alla conservazione e formazione di attrezzature ricreative e/o sportive e per il tempo libero.

Per gli immobili di cui alle lett. a) e b) è prescritta la proprietà pubblica o degli Enti erogatori dei servizi; per gli immobili di cui alla lett. c) la proprietà può essere tanto pubblica che privata.

In quest'ultimo caso, gli interventi su attrezzature esistenti che eccedano la conservazione degli edifici e/o impianti sono disciplinati da convenzione come indicato al 5° comma del precedente art. 15.

Le aree relative ai servizi pubblici e/o erogati dagli Enti di cui alle lett. a) e b) e, limitatamente a quelli ammessi sulle aree di cui alla lettera c), sono edificabili in base ai requisiti funzionali dei servizi da erogare ed in ogni caso la superficie coperta delle costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria direttamente asservita e l'indice di utilizzazione fondiario non potrà essere superiore a U. F. = 1,5 mq/mq

Agli interventi hanno titolo unicamente i soggetti proprietari se congiuntamente agli Enti, Organismi o soggetti cui compete la gestione e, per gli interventi di cui alla lettera c), anche i soggetti privati previa convenzione ai sensi del precedente art. 15.

#### **Art 17 - Immobili per impianti tecnologici.**

Il P.R.G. individua immobili per impianti tecnologici, destinati o da destinare alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile e militare.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dei valori assegnati dal P.R.G. ai parametri urbanistici ed edilizi salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) per le stazioni elettriche e sottostazioni: superficie coperta 1/2 di S.F.; ammissibili in aree destinate ad impianti produttivi

- b) per le cabine elettriche: se ricadenti in area agricola la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 3 sempreché, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzzeria stradale non sia inferiore a mt. 5; ammissibile in aree di rispetto cimiteriale, e di impianti inquinanti o da proteggere
- c) attrezzature telefoniche di rete: compatibili con ogni classe di destinazione
- d) impianti per le telecomunicazioni ed il trasporto di energia: compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione, se realizzate in traliccio, delle aree destinate a servizi di interesse locale, comunale, consortile, generale e ad usi residenziali e alla viabilità.

Per gli impianti che costituiscono volume l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a U. F. = 1 mq/mq ed R.C. non superiore a 1/2.

Per gli immobili, aree, edifici ed attrezzature è prescritta la proprietà pubblica o degli Enti operanti istituzionalmente nel settore dei servizi o a cui compete per legge l'erogazione del servizio

#### **Art. 18 - Aree per la viabilità ed infrastrutture relative.**

Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare, pedonale e ciclabile, esistente ed in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni, senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi. Le sezioni tipo indicate possono essere modificate in sede di progettazione esecutiva.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite; in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario indicato nel P.R.G.

Il transito nei sedimi viari esistenti a traffico veicolare, destinato dal P.R.G. alla accessibilità pedonale, sarà regolamentato con appositi provvedimenti comunali di disciplina del traffico.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese le banchine pedonali, le aree di arredo e le alberate ove previste.

Le aree di arredo dovranno essere sistemate a prato, con o senza alberature, o, se di esigua entità, pavimentate. Le aree di arredo di maggiore dimensione potranno essere attrezzate con parcheggi di superficie, o nel sottosuolo con autorimesse pubbliche o di uso pubblico se subordinatamente alle modalità stabilite al 6° e 7° comma del precedente art. 15.

Il P.R.G. individua altresì i tracciati relativi alla viabilità destinata all'accessibilità primaria del territorio extraurbano. Per quanto riguarda le relative sezioni minime si fa riferimento al Codice della Strada e relativi regolamenti.

#### **Art. 19 - Destinazioni specifiche delle aree per servizi.**

Il P.R.G. prescrive le seguenti destinazioni specifiche per immobili destinati ad impianti pubblici e di interesse pubblico:

Destinazioni specifiche:

- (Ip) – immobili riservati all'istruzione primaria pubblica
- (Ipp) – immobili riservati all'istruzione primaria privata
- (Is) – immobili riservati all'istruzione secondaria pubblica
- (Isp) – immobili riservati all'istruzione secondaria privata anche in associazione ad attrezzature ricettive quali: collegi, convitti, casa per studenti, ecc.
- (CH) – attrezzature per il culto e servizi sociali confessionali connessi
- (SS) – servizi sociali ed amministrativi con accesso diretto al pubblico (culturali, assistenziali, sanitari ed amministrativi) e di servizio al pubblico (postali, bancari, informativi)
- (TS) – spazi di relazione ed attrezzature ricreative e per il tempo libero, luoghi di incontro.
- (SC) – attrezzature commerciali.
- (P) – parcheggi pubblici di superficie
- (PP) – lastrici solari attrezzati plurifunzionali (parcheggi, autostazioni, mercati, fiere);  
attrezzature di sottosuolo per autorimesse pubbliche o di uso pubblico;  
attrezzature di servizio di tipo TS, SS, Sli costituenti volumi con R.C. di norma non superiore a 1/10 e U. F. non superiore a 0,20 mq/mq.
- (Va) – attrezzature all'aperto per il gioco, il riposo e servizi complementari (servizi igienici di area, chioschi



- temporanei per il ristoro e per la diffusione dell'informazione)
- (v) – verde di arredo del tessuto edilizio e della viabilità
  - (Vs) – attrezzature sportive specializzate, all'aperto e al coperto, costituenti volume e non, e servizi accessori di incontro, ristoro, amministrativi
  - (Vp) – parchi pubblici urbani e comprensoriali e servizi complementari: come Va.
  - (SH) – attrezzature sanitarie costituenti il servizio Sanitario Nazionale
  - (SL) – attrezzature e servizi pubblici per gli insediamenti produttivi ed attrezzature ad essi funzionali:  
di servizio agli utenti (associativi, ricreativi, sanitari, di ristoro, parcheggi)  
di servizio alle aziende (postali, bancari, informativi)  
funzionali all'insediamento (ricreativi, pubblicitari, per la gestione associata, autoparchi, controllo delle merci, spacci)
  - (SLt) – di servizio tecnologico: impianti di superficie per la sicurezza di cose e persone, stazioni di rifornimento energetico
  - (T) – servizi tecnologici; sedi ed impianti di aziende municipalizzate, di aziende di erogazione pubblici servizi
  - (C) – impianti cimiteriali
  - (IC) – impianti per la protezione civile e militare e per l'amministrazione della giustizia; uffici periferici dello Stato
  - (FS) – Stazione ferroviaria
  - (A) – pozzi di captazione, bacini di accumulo dell'acquedotto
  - (ID) – Impianti di depurazione
  - (D) – discarica controllata.

Gli immobili ed impianti come sopra individuati possono essere considerati quali immobili ed opere la cui funzionalità assume rilievo durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile, ovvero assume rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso, fatte salve le verifiche di competenza statale o regionale in merito.

I progetti relativi ai suddetti edifici, impianti ed infrastrutture dovranno essere predisposti nel rispetto delle disposizioni normative vigenti.

Agli effetti del disposto del 2° comma dell'art. 15 possono dare luogo a semplice assoggettamento ad uso pubblico gli immobili, opere ed impianti a destinazione specifica: lpp, lsp, SS, TS, SC, PP, Vs, SL, sempreché oggetto di convenzione a norma del 5° comma del predetto art. 15.

È ammessa la realizzazione di una unità alloggio per la custodia e/o gestione degli impianti, opere o attrezzature.

### CAPO 3 - AREE DESTINATE A USI RESIDENZIALI

#### **Art. 20 - Territorio Urbano**

Nel territorio urbano, comprendente l'abitato e gli insediamenti isolati e quelli ad esso marginali, il P.R.G. distingue nella classe di destinazione d'uso residenziale degli immobili le seguenti sottoclassi di destinazione:

- A) Residenziale abitativa
- B) Residenziale e attività diverse
- C) Residenziale e terziaria

Alla destinazione d'uso residenziale delle aree corrispondono, a prescindere dalla sottoclasse di destinazione, le seguenti classi di intervento:

#### I – TESSUTO STORICO:

- COMPLESSI CON IMPIANTO EDILIZIO DA CONSERVARE O RECUPERARE (c, g)
- COMPLESSI CON IMPIANTO EDILIZIO DA RIORDINARE (Cp)
- COMPLESSI CON IMPIANTO EDILIZIO DA RINNOVARE (CR)
- IMMOBILI A TIPOLOGIA INCOERENTE

#### II – TESSUTO EDILIZIO DI IMPIANTO RECENTE

- CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (m)
- DA SOTTOPORRE A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ( R )
- DA SOTTOPORRE A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ( r )
- DA COMPLETARE (n)
- IMMOBILI COSTITUENTI COMPLESSO AMBIENTALE (ca)

#### III – AREE DI NUOVO IMPIANTO (N, G, PE).

#### **Art. 21 - Sottoclassi di destinazione residenziale.**

Nel territorio urbano le sottoclassi di destinazione stabilite dal P.R.G. sono le seguenti:

#### A – RESIDENZIALE ABITATIVA

Nelle aree a destinazione residenziale abitativa gli edifici sono prevalentemente adibiti all'abitazione e subordinatamente ad usi ad essa sussidiari, quali attività terziarie o attività artigianali assimilabili al commercio, compatibili con la destinazione abitativa, solo in quanto inseribili nella tipologia abitativa senza alterazione delle sue caratteristiche funzionali.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, o ad orto, o lastricate; in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

Ad ogni abitante insediato, calcolato a norma del precedente art. 12, devono corrispondere aree effettivamente sistemate a verde privato e/o di arredo urbano in misura non inferiore a mq. 5, fatta salva diversa indicazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sono comunque escluse le attività ritenute nocive o moleste o comprese nel 1° e 2° elenco delle industrie insalubri a norma dell'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie e dei provvedimenti applicativi.

#### B – RESIDENZIALE ED ATTIVITÀ DIVERSE (di tipo terziario, commerciale e artigianale)

Il P.R.G. specifica, con riferimento ai quadri sinottici allegati e nelle presenti norme, gli immobili e le aree suscettibili di insediamenti di carattere terziario o artigianale di tipologia differente rispetto a quanto specificato alla precedente lett. A.

Ai fini dell'attuazione delle proporzioni indicate in detti quadri le attività terziarie, la cui conduzione è inseribile nella tipologia abitativa senza alterazione delle sue caratteristiche funzionali, vengono assimilate alla residenza; quelle relative all'artigianato minuto al servizio diretto delle funzioni abitative e residenziali vengono assimilate alle attività commerciali.

L'eventuale P.P.A. determina per il periodo di riferimento la disponibilità di superfici utili compatibili con detto Piano.

La superficie utile destinata dallo S.U.E. o dal P.P.A. ad attività complementari all'abitazione (commercio, artigianato di servizio ecc.) sarà preferenzialmente ubicata, in ogni distretto urbanistico, negli edifici realizzati o da realizzare in aree contigue agli immobili costituenti sistema integrato di servizi pubblici a norma della lett. a2 dell'art. 15, o da essi direttamente accessibili.

Al fine di privilegiare le direttrici di connessione dei sistemi integrati dei pubblici servizi individuati da P.R.G. (quali principali ambiti di concentrazione delle funzioni collettive presenti o realizzabili nel tessuto abitativo dei singoli distretti) in

sede di approvazione dello S.U.E. o di P.P.A. l'Amministrazione potrà disporre che nelle aree residenziali soggette a trasformazione e contigue a detti sistemi integrati, venga riservata per le attività compatibili una quota non inferiore al 20% o superiore al 40% della superficie lorda realizzabile in complesso. L'attuazione di tale quota, se differita in eventuali successivi P.P.A., dovrà essere garantita mettendo a riserva la corrispondente quantità di area fondiaria (o di superficie utile di calpestio nel caso di edifici a pilotis).

Conseguentemente nelle aree non contigue alle direttrici ed aree per servizi sopraindicate l'eventuale P.P.A. dovrà vagliare l'opportunità di inibire la localizzazione di nuove attività commerciali del credito e delle assicurazioni, servizi pubblici ed esercizi pubblici. Detta limitazione, e quella di cui al precedente capoverso, non si applicano nel caso di immobili costituenti complesso ambientale.

#### C – RESIDENZIALE E TERZIARIA (Centro Storico)

La destinazione degli immobili compresi nel tessuto di impianto storico (v. tavv. 5 di P.R.G.) è in genere abitativa; in esso tuttavia risultano polarizzate le principali funzioni terziarie di taglio minuto: commerciali e terziarie in genere.

Il P.R.G. prevede la conservazione del carattere polare del Centro Storico rispetto a tale caratteristica funzionale, ammettendone il potenziamento laddove indicato nei quadri sinottici allegati. Di norma non è consentita la riagggregazione e/o l'integrazione di S.U.L. a destinazione terziaria comprese o previste nell'ambito di distinte unità di suolo e/o di intervento.

Le attività artigianali ammesse sono limitate a quelle assimilabili alle conduzioni commerciali come specificato alla lett. B, a quelle manutentive dei beni di comfort abitativo ed a quelli artistici o tipici. Sono tassativamente escluse le attività nocive e quelle che danno origine a qualunque tipo di molestia al tessuto residenziale circostante specie in relazione alla formazione di vapori, rumori ed odori sgradevoli.

#### **Art. 22** - Condizioni preliminari per gli interventi di carattere residenziale.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinati al conseguimento di apposito titolo abilitativo, consentiti dal P.R.G., sono ammissibili quando:

- 1 – siano rispettati i vincoli e le limitazioni all'utilizzazione urbanistica connessi alla pericolosità geomorfologica, nonché quelli connessi alla prevenzione del rischio sismico (Titolo IV, Capo 4 delle presenti norme)
- 2 – siano rispettate le condizioni di cui al precedente articolo 8 in ordine alla urbanizzazione delle aree
- 3 – esistano o siano previste da relazione di verifica redatta dall' A. C. almeno in occasione della redazione del bilancio triennale o dell'eventuale P.P.A. le seguenti dotazioni minime di aree destinate ai servizi previsti al precedente art. 15.
  - per abitante: mq. 25 di cui almeno 10 compresi nel distretto urbanistico in cui l'intervento ricade, se diverso da quello relativo al Centro Storico
  - per le attività commerciali compatibili nei limiti della normativa di programmazione commerciale: 1 mq. x mq. di SUL di cui almeno 0,5 mq. da destinare a parcheggio; la dotazione di parcheggi dovrà essere valutata in relazione alla superficie di vendita secondo le disposizioni in materia di urbanistica commerciale
  - per le attività terziarie compatibili : 1 mq. x mq. di SUL di cui almeno 0,3 da destinare a parcheggio.

La norma sopra stabilita si applica agli interventi che diano luogo a capacità insediativa aggiuntiva, in unità immobiliari di nuova formazione, o con ampliamento, ristrutturazione e riuso di immobili, o parti di essi, inutilizzati: per gli interventi per i quali non è prevista (in tutto o in parte) la cessione diretta di aree per opere di urbanizzazione secondaria, e per quelli per i quali non è previsto l'inserimento in P.P.A., l'A.C., in sede di redazione del bilancio triennale o di PPA individua, anche in forma presuntiva laddove non altrimenti possibile, le dotazioni corrispondenti e, per gli insediamenti produttivi e terziari, previa monetizzazione in base alle tariffe in atto secondo le annuali deliberazioni comunali, ne assicura la realizzazione, compatibilmente con i vincoli di zona previsti dal P.R.G. Per gli immobili compresi nel Centro Storico la formazione dei servizi riguarda le aree specificatamente vincolate.

Gli interventi di trasformazione delle aree di nuovo impianto sono subordinati alle disposizioni e modalità esecutive riportate nella Relazione Geologica allegata al P.R.G. e successive varianti ed integrazioni e nelle schede monografiche relative a specifiche aree; gli interventi di nuova costruzione sono comunque subordinati al rispetto delle disposizioni del D.M. LL.PP. 11.3.88.

#### **Art. 23** - Centro Storico.

È costituito dalle porzioni del tessuto edificato contenenti singoli immobili, complessi edilizi ed aree aventi, a norma dell' art. 24 della l.r. 56/77 e s.m.i., carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario.

Il perimetro che lo racchiude, coincidente con l'andamento delle mura fortificate già definite nel XV secolo, è precisato cartograficamente nelle Tavv. di Piano alle scale 1:1.000 e 1:2.000. In tali aree gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono prevalentemente volti alla conservazione e valorizzazione della tipologia edilizia, e sue modalità aggregative, della casa "a recinto" o "a corte", identificata negli studi preliminari e nella relazione illustrativa del P.R.G. quale modello matrice del tessuto edilizio e dell'impianto urbanistico della città antica. Detto principio operativo viene particolareggiato oltre che ai sensi dell'art. 14, 1° c. pto 3, lett. d) della l.r. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, dalle presenti norme, anche mediante indicazioni planimetricamente definite alla scala 1:1.000; tutto ciò con riferimento allo stato di conservazione, compromissione ed obsolescenza del tessuto edificato.

Sono assimilati ai complessi sopradescritti gli aggregati edilizi esterni al Centro Storico individuati dal P.R.G. con apposita simbologia e nomenclatura (c, Cp, CR), ancorché nella qualità limitata di immobili aventi carattere storico-ambientale e/o documentario.

In tutti gli edifici compresi nell'ambito del Centro Storico e aree assimilate, che siano destinati o da destinarsi in tutto o in parte alla residenza, è ammesso il recupero dei sottotetti ad esclusivo uso abitativo, secondo le prescrizioni e modalità dell'art. 63 bis, punto 2 e delle disposizioni normative del Piano di Arredo Urbano.

Si richiamano integralmente le disposizioni della Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 recante "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e delle sue eventuali successive modifiche.

Gli interventi sui rustici che incidono sull'aspetto esterno degli stessi devono essere conformi alle disposizioni del Regolamento Edilizio in ordine al decoro urbano e del Piano di Arredo Urbano per il centro storico.

Limitatamente alle unità immobiliari che ospitano pubblici esercizi esistenti ed indipendentemente dalla classe di intervento prevista, sono ammessi interventi di adeguamento alle norme igienico sanitarie, di tutela del lavoro e dell'ambiente, di sicurezza e prevenzione incendi, di accessibilità ai portatori di handicap, ecc., compresi eventuali ampliamenti in misura strettamente necessaria.

Gli eventuali ampliamenti saranno ammessi nel rispetto delle disposizioni relative alle distanze tra edifici, dai confini e dalle strade e dovranno essere realizzati con tipologie e materiali compatibili con l'edificio interessato e con il contesto edificato circostante, nel rispetto delle disposizioni normative del Piano di Arredo Urbano.

In particolare si distinguono:

**A) COMPLESSI CON IMPIANTO EDILIZIO DA CONSERVARE O RECUPERARE (c, g)**

Riguardano gli immobili, ed aree di pertinenza, compresi nel Centro Storico, o negli aggregati edilizi esterni ad esso ma a questi assimilati, ove la tipologia della casa 'a corte' presenta caratteristiche ed elementi funzionali inalterati o ripristinabili mediante interventi di recupero dei manufatti preesistenti. Sono altresì compresi nella presente classificazione gli immobili di antico impianto non riconducibili alla tipologia 'a corte'.

1. Nelle tavole 5a e 3 di P.R.G. sono individuate le unità di suolo che li comprendono (edifici principali e pertinenze edificate e inedificate); nelle legende delle medesime tavole inoltre vengono specificati con lett. g) ed apposita simbologia cartografica gli interventi di edilizia residenziale pubblica e con lett. c) quelli attuati di norma dai privati. Quando è prevista la ristrutturazione edilizia di tutti gli edifici a destinazione principale, l'unità di suolo che li comprende costituisce unità minima di intervento.
2. Gli interventi sugli immobili in esse compresi, indicati con apposita simbologia nella tavola suddetta, riguardano un insieme organico di opere tendenti alla conservazione, risanamento, ricostruzione o migliore utilizzazione del patrimonio edilizio, ivi compresa, ove occorra, la rifunionalizzazione delle 'corti' per usi propri ed ammessi all'art. 22.  
Tali interventi vengono autorizzati di norma con procedura diretta, singola o di comparto, o mediante P. d. R. laddove necessario in applicazione delle presenti norme.  
Gli immobili compresi nell'unità di suolo possono essere trasformati separatamente; quelli compresi nell'unità minima di intervento vanno recuperati in modo unitario, anche se con interventi successivi.
3. Nel caso di imprecisa delimitazione di due unità di suolo e/o di intervento, l'adeguamento degli Interventi allo stato delle proprietà risultanti avanti l'adozione del P.R.G. non costituisce variante di questo e all'edificio o porzione di esso che viene ricompreso nella nuova unità si applicano gli interventi già previsti per l'edificio di riferimento e/o principale ricadente in essa.

4. L'entità e il tipo di interventi previsti dal P.R.G. costituiscono il massimo della trasformazione edilizia ammessa; sono altresì assentiti gradi di intervento di intensità inferiore: anche in tal caso non si applica l'identità fra unità di suolo e unità minima di intervento.
5. Ad ogni livello di intervento corrispondono, come disposto ai successivi commi, specifiche condizioni operative da attuarsi (o non) contestualmente agli interventi richiesti.
6. Nel caso in cui il P.R.G. preveda con vincolo topograficamente definito l'esecuzione di opere di demolizione e ricostruzione e/o di nuova costruzione (ivi compresa la grossatura di manica) è ammesso che i proprietari o aventi titolo o il Comune possano proporre configurazioni edilizie diverse da quelle previste, senza che ciò costituisca Variante di Piano, purché subordinatamente alla redazione di strumento urbanistico esecutivo (P. d. R., P. P.) secondo le modalità e procedure definite ai successivi punti B) e C) ed alle seguenti condizioni:
  - venga mantenuto lo schema funzionale del tipo edilizio "a corte";
  - vengano esclusi per gli edifici di carattere abitativo a manica semplice le esposizioni del fronte illuminato o principale: nord, nord-est, nord-ovest;
  - non vengano superate per gli edifici a destinazione abitativa le volumetrie, superfici coperte e n. piani previsti dal progetto di Piano;
  - i manufatti accessori distino in ogni punto almeno mt. 10 dagli edifici ad uso abitativo, se contrapposti; ovvero formino con questi ultimi un angolo superiore o eguale a 90°, se angolati. La loro superficie coperta non ecceda quella prevista dal P.R.G. e la loro altezza, se demoliti e ricostruiti, non ecceda in gronda i mt. 2,4 e mt. 3 al colmo rispetto al piano sistemato di calpestio.
  - non vengano mutate, per qualità e proporzione le destinazioni d'uso previste dal P.R.G., fatto salvo quanto disposto all'art. 6 in merito alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi.
7. Le previsioni del P.R.G. riguardanti modificazioni di carattere volumetrico (grossatura di manica e/o nuovi edifici a sagoma prescritta) che interessino più unità di suolo contigue, ovvero gli interventi volti a conseguire l'unitarietà compositiva di fronti continui e quelli la cui attuazione richiede di abolire servitù in atto vanno di norma perseguite mediante l'istituzione di comparto a norma del precedente art. 6 o mediante strumenti urbanistici esecutivi.
8. È altresì ammesso l'intervento singolo diretto ove agli atti tecnico-progettuali, oggetto della domanda, sia allegata, ove ricorrano reciproche servitù o vincoli derivanti dall'applicazione del Codice Civile, la dichiarazione di assenso dei confinanti o dei terzi interessati.
9. Il Comune ha comunque la facoltà di richiedere la presentazione di un progetto unitario della cortina edilizia (anche discontinua) sottoscritto da tutti i proprietari o aventi titolo, interessati con esplicita loro dichiarazione ad attenersi in caso di edificazione: l'impegno anzidetto va trascritto nei registri immobiliari e dell'avvenuta trascrizione va data comunicazione al Comune prima dell'inizio dei lavori. In assenza della trascrizione i lavori non possono essere iniziati e trascorso il termine di 90 giorni dal rilascio il titolo abilitativo decade.
10. A norma dell'art. 49 della l. r. 56/77 e s.m.i. i titoli abilitativi riguardanti casi di particolare complessità degli interventi previsti, che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, possono essere subordinate in base al citato art. 49 della l. r. 56/77 e s.m.i. alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.
11. L'esecuzione delle opere ammesse dal P.R.G. è condizionata alla contestuale realizzazione dei seguenti provvedimenti:
  - a) rimozione di manufatti derivanti da aggiunte utilitarie di impianto non originario contrastante con le caratteristiche storico-documentarie del tessuto edilizio, o di carattere superfetativo; ovvero occludenti e preclusivi dell'adeguamento delle caratteristiche igienico sanitarie e di esposizione (soleggiamento) degli edifici principali ad uso abitativo; ovvero preclusivi della realizzazione di nuove costruzioni e/o ricostruzioni: il tutto come indicato nella tav. 5b del PRG.
  - b) sistemazione delle aree di pertinenza delle "corti" con speciale riguardo alla natura delle pavimentazioni (preferibilmente discontinua in pietra o in elementi di cemento o di porfido, componibili a disegno, e con esclusione dei manti bituminosi) ed alla formazione del verde di arredo (orto, giardino).
  - c) la cura dei rivestimenti, delle zoccolature, delle cornici, lesene, mensole, balconi e parapetti di balconi, coperture in cotto, infissi e tinteggiature. Tali elementi di finitura dovranno essere uniformati alla tradizione costruttivo-decorativa originaria: saranno esclusi pertanto i klinker e i cotti riportati per i rivestimenti, materiali diversi dal cotto (tassativamente escluse le marsigliesi) per le coperture, materiali diversi dall'intonaco o dalla pietra per le zoccolature protettive; tinte diverse da quelle rintracciabili nella tradizione coloristica

prenovecentesca. Si richiama quanto disposto all'u. c. dell'art. 24 della L. R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro e rispetto dei valori ambientali.

12. Laddove, ai sensi del precedente punto 3 del presente comma, il proprietario o avente titolo esegua opere manutentive o di risanamento degli edifici esistenti, i provvedimenti di cui alla lett. a) del precedente punto 11 non sono vincolanti, se non per ragioni di carattere igienico-sanitario.
13. In assenza di tali provvedimenti è fatto divieto di trasformare i manufatti insistenti nell'unità di intervento ("corte") agli usi accessori dappresso consentiti, se non per le parti ove tali usi sono già in atto, ovvero per l'introduzione di un locale autorimessa di ampiezza non superiore a 30 mq. utili complessivi.
14. Per gli edifici accessori esistenti e confermati dal P.R.G. con apposita indicazione cartografica sono ammesse le destinazioni strettamente compatibili con la destinazione principale, abitativa terziaria o artigianale, a cui sono collegati nell'ambito delle unità minime di intervento. In particolare:
  - a. NEL CASO DI DESTINAZIONE ABITATIVA sono con essa compatibili gli usi per depositi e piccoli laboratori familiari (far da sé, hobbies, ecc.); colture in serra di fiori e piante ornamentali; atelier per arti e professioni; autorimesse, prioritariamente per la necessità diretta delle famiglie insediate.
  - b. NEL CASO DI DESTINAZIONI TERZIARIE (commerciale, di artigianato commerciale e/o di servizio alle residenze, servizi professionali ed amministrativi ecc.) sono con esse compatibili i depositi, le autorimesse, nonché piccoli laboratori di riparazione purché comportanti attività tassativamente non inquinanti, non nocive e soprattutto non moleste in quanto a odori o rumori prodotti; né comportanti l'uso continuativo o saltuario degli spazi scoperti privati e/o di uso pubblico compresi nell'unità di intervento.
  - c. NEL CASO DI DESTINAZIONI ARTIGIANALI (purché di servizio) sono con esse compatibili i depositi, lo stazionamento di mezzi, gli uffici e altre funzioni complementari all'espletamento dell'attività con esclusione dell'abitazione anche se di custodia.
15. Ai fini dell'applicazione delle previsioni del P.R.G. cartograficamente definite nelle tavv. 5a,b valgono le seguenti disposizioni:
  - a. allineamento di quota:
    - al fine di garantire la coerenza compositiva degli interventi possono essere con il titolo abilitativo relativo ai lavori da eseguire vincoli di allineamento in quota di linee di colmo o di gronda, di orizzontamento dei solai o d'imposta delle finestre, fatto salvo quanto disposto alle successive lettere del presente punto.
  - b. allineamento di fronti:
    - il vincolo topograficamente definito di allineamento delle costruzioni indica la ricorrenza dell'imposta al suolo dei corpi di fabbrica. Vincoli di allineamento non indicati dal P.R.G. possono altresì essere fissati con il titolo abilitativo relativo ai lavori da eseguire
  - c. sagoma definita:
    - indica il perimetro massimo ammesso per la superficie coperta degli edifici di cui è consentita la realizzazione, fatti salvi i diritti di terzi. In sede di progettazione sono ammessi scostamenti massimi di mt. 1 in eccedenza al perimetro indicato, ferma restando la massima superficie coperta corrispondente alla sagoma indicata, l'inalterabilità dell'allineamento dei fronti disposti su vie e spazi pubblici e di quelli eventualmente definiti da fronti preesistenti di costruzioni contigue.
  - d. numero piani fuori terra definiti:
    - indica il n. massimo di piani fuori terra edificabili nell'ambito della sagoma definita.Si precisa inoltre che:
    - Gli edifici esistenti, soggetti ad opere di conservazione edilizia, per il quali nelle tavv. 5a,b non viene indicato il n. dei piani finali, conservano quelli risultanti avanti l'esecuzione delle opere.
    - Gli edifici accessori esistenti o previsti non potranno avere di norma più di due piani fuori terra fatto salvo quanto disposto al precedente punto 6 ed alle successive lettere del presente punto.
  - e. altezza degli edifici:
    - l'altezza degli edifici esistenti conservati mediante gli interventi di cui lett. a) b) e c) dell'art. 13 della L. R. n° 56/77 e s.m.i. sarà di norma equivalente a quella preesistente fatta salva la possibilità di consolidare il piano di imposta del tetto con cordolature di dimensioni strettamente commisurate alla funzione statica cui sono finalizzate.
    - l'altezza in gronda ed in colmo degli edifici vincolati dal Decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m.i. o definiti di interesse storico artistico al successivo art. 68 delle presenti norme dovranno essere equivalenti a quelle preesistenti. Alla medesima clausola sono subordinati gli interventi di qualunque tipo eseguiti sugli edifici ad essi confinanti.
    - per gli edifici che in base a vincolo topografico, normativo o fissato in sede di S.U.E. sono soggetti ad interventi di ristrutturazione (associata o non alla grossatura di manica) e di demolizione e ricostruzione è

ammesso il riallineamento delle coperture con quelle degli edifici confinanti per altezze aggiuntive di norma non superiori a mt. 1.20 e/o di quanto motivatamente stabilito dalla C.I.E.

- In tale ultimo caso il titolo abilitativo relativo agli edifici prospettanti su via o spazi pubblici è conseguito su conforme parere della Commissione Edilizia integrata a norma dell'art. 14 della l. r. 20/89 da esperto in materia di tutela di valori ambientali eletto dal Consiglio Comunale.
  - l'altezza degli edifici a sagoma prescritta segue quanto disposto dall'art. 55 delle presenti Norme, fatte salve disposizioni particolari di allineamento fissate dal titolo abilitativo o dagli strumenti urbanistici esecutivi.
  - l'altezza degli immobili accessori dovrà corrispondere ad opere avvenute alle quote (in gronda e/o di colmo) delle coperture degli edifici circostanti o contigui. Tale criterio va applicato per difetto sia con riferimento all'altezza finale che al n. dei piani, che alle altezze interpiano definite alla successiva lett. f).
- f. altezza dei locali:
- In applicazione del D.M. 5.7.1975 negli interventi di nuova costruzione, o di conservazione del patrimonio esistente ove si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, l'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in mt. 2,70 mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in mt. 2,40. Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote d'imposta degli orizzontamenti, l'altezza minima netta tra pavimento e soffitto risultante ad opere eseguite non deve essere inferiore a quella preesistente. I locali ad uso commerciale, se situati al piano terreno debbono avere un'altezza minima di mt. 2,70; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta si misura all'intradosso della volta; l'altezza minima dell'imposta non potrà essere inferiore a mt. 2; per eventuali altri piani soprastanti al terreno si applicano i disposti del precedente capoverso.

#### B) COMPLESSI CON IMPIANTO EDILIZIO DA RIORDINARE ( Cp )

1. Riguardano alcune limitate porzioni del Centro Storico ove l'inserimento di tipologie edilizie specialistiche nell'ambito del tessuto delle corti, o l'affastellamento di usi eterogenei e relativi manufatti di carattere utilitario, ovvero ancora una scomposizione fondiaria avvenuta in modo incoerente con l'orditura della trama edilizia, hanno pregiudicato in modo non irreversibile l'originario schema tipologico della casa "a corte", limitandone tuttavia fortemente i requisiti funzionali.

Gli interventi di riordino previsti dal P.R.G. riguardano pertanto la ricomposizione tipologica dell'impianto 'a corte', anche in forma compatibile con le trasformazioni più recenti.

Il Piano Regolatore individua esclusivamente i manufatti occlusivi e le aggiunte utilitarie da sottoporre a demolizione, quelli per i quali è prevista la sostituzione integrale, ovvero la grossatura della manica preesistente nonché i nuovi manufatti da realizzare con sagoma prescritta. Il P.R.G. fissa inoltre i vincoli eventuali relativi alla formazione degli spazi pubblici nonché il riparto indicativo delle destinazioni ammesse.

Agli strumenti urbanistici esecutivi di cui agli artt. 38, 39, 41 bis e 43 (Piano di Recupero di libera iniziativa) della L.R. n° 56/77 e s.m.i. è demandato il compito di:

- a) dare attuazione alle previsioni del P.R.G. precisando altresì i vincoli ulteriori relativi ai tipi di intervento sugli edifici esistenti e confermati ove non disciplinati dallo strumento generale, dando applicazione ai disposti di cui ai punti 11. 13. 14. 15. della precedente lett. A.;
- b) dettagliare le destinazioni d'uso attivabili ammettendosi la modifica del riparto indicato nei Quadri sinottici allegati nei limiti di quanto precisato al punto 28 delle note esplicative di detti Quadri.

Nel caso in cui il P.R.G. preveda con vincolo topograficamente definito l'esecuzione di opere di demolizione e ricostruzione e/o di nuova costruzione (ivi compresa la grossatura di manica) è ammesso che il S.U.E. possa variare la disposizione delle sagome definite in planimetria dal P.R.G. purché nel rispetto delle condizioni indicate alla precedente lett. A punto 6. Non potranno comunque essere variati i vincoli definiti per la formazione di infrastrutture pubbliche.

Laddove le proprietà, comprese in ciascuno degli ambiti soggetti a Piano di Recupero indicati nelle tavv. 5a,b di P.R.G. si accordino per attuare unitariamente le previsioni del P.R.G. medesimo definite in cartografia e nelle presenti norme, il Piano di Recupero può essere sostituito dal comparto edificatorio di cui all'art. 46 della l. r. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, o, nel caso di proprietà singola, da titolo abilitativo diretto e/o convenzionato a giudizio della Commissione Edilizia.

Si richiama in quanto applicabile il disposto del 3° comma del precedente art. 6 purché gli interventi oggetto di P. d. R. non alterino le caratteristiche tipologiche dell'impianto edilizio della subarea interessata né alterino e rendano più gravoso il recupero del tessuto circostante compreso all'interno della medesima area perimetrata dal P.R.G.

Per le aree individuate con sigla Cp e ricadenti all'esterno del perimetro del Centro Storico si applicano i disposti di cui alla presente lett. B.

Nelle more di formazione dei S.U.E. sopraindicati sono ammessi gli interventi previsti all'art. 13 lett. a, b e c della L.R. n° 56/77 e s.m.i., nonché, per il mantenimento o l'acquisizione della destinazione d'uso residenziale, quelli della lett. d) con esclusione della demolizione e ricostruzione e subordinatamente alla rimozione di aggiunte utilitarie e superfetative aventi carattere occlusivo, in tutto o in parte dei fronti degli edifici ristrutturandi.

Per gli eventuali incrementi di capacità insediativa si applica il disposto del 2° comma dell'art. 22.

#### C - COMPLESSI CON IMPIANTO EDILIZIO DA RINNOVARE ( CR ).

Sono le aree, in parte analoghe alle precedenti ove l'originario impianto edilizio é stato irreversibilmente alterato o addirittura rimosso e/o sostituito, ovvero laddove coesistono edifici e manufatti in stato di avanzato degrado e privi di valore documentario. Dette aree non sono classificabili tra quelle del 1° comma del presente articolo.

In esse il P.R.G. prevede il rinnovo sostanziale della trama edilizia finalizzata:

- alla ricollocazione all'esterno del Centro Storico delle attività produttive incompatibili con gli usi propri residenziali e con il carattere ambientale unitario del Centro Storico stesso;
- al recupero e valorizzazione, attraverso gli interventi di riordino definiti alla precedente lett. A, della trama del tessuto originario superstite;
- alla ricomposizione della trama edilizia alterata mediante:
  - a) la sostituzione degli immobili in contrasto assoluto con il carattere ambientale unitario del Centro Storico (come individuato dagli studi preparatori del P.R.G., dai relativi sviluppi cartografici alla scala 1:1.000 e dalle presenti norme);
  - b) la realizzazione di nuovi complessi edilizi volti a reinterpretare in chiave aggiornata (per esigenze funzionali, urbanistiche e di linguaggio architettonico) gli schemi compositivi e aggregativi della casa 'a recinto' o 'a corte', tenendo conto delle caratteristiche formali e dimensionali della trama edilizia circostante non alterata, di eventuali elementi originari superstiti nonché - laddove previsto - della formazione di spazi ed attrezzature pubbliche,
  - c) alla ricomposizione planovolumetrica degli immobili posti all'esterno del perimetro del Centro Storico ed aventi, rispetto alle masse edilizie che su questo si affacciano, funzione di cornice.

Nel caso in cui gli obiettivi suesposti possano essere conseguiti mediante la conservazione dell'impianto originario degli edifici preesistenti (depurando pertanto il tessuto edilizio di ogni sorta di aggiunta successiva specie se di carattere occlusivo) gli interventi relativi sono assimilati al riordino urbanistico e quindi possono essere disciplinati attraverso la formazione di Piano di Recupero redatto in base agli artt. 41bis e 43 della l. r. 56/77 e s.m.i.

Il P. d. R. viene formato secondo i criteri operativi espressi dalla precedente lett. B con riferimento al riparto delle destinazioni d'uso indicate nei quadri sinottici allegati.

Nei casi di alterazione totale dell'impianto edilizio e tipologico preesistente l'attuazione delle previsioni del P.R.G. è demandata alla redazione del Piano Particolareggiato (P. P.) formato dal Comune a norma dell'art. 40 della l. r. 56/77 e s.m.i., o da P.E.C. ex art. 43 l. r. 56/77 e s.m.i., in base ai criteri suesposti ed ai parametri edilizi ed urbanistici indicati nei quadri sinottici allegati.

Allo S.U.E. è altresì demandato il riparto in termini di superficie utile delle varie destinazioni ammesse dal P.R.G. anche con modificazione delle quantità indicative contenute nei quadri sinottici, purché la quota relativa all'edilizia residenziale (pubblica e/o privata) risulti congrua in quanto coerente con gli obiettivi quantitativi e qualitativi del P.R.G. in relazione al dimensionamento della funzione abitativa nel Centro Storico.

In relazione a quanto disposto dal D. M. 1444/68, art. 4 p.to 2, gli spazi da riservare a pubblici servizi nelle aree CR possono essere computati, in relazione alle destinazioni previste e/o ammesse dal P.R.G., in misura doppia di quella effettiva. Nelle aree CR comprese nel perimetro del Centro Storico si applicano inoltre i benefici relativi alla quantificazione degli spazi pubblici, in presenza di servizi plurifunzionali, previsti dall'art. 21 della l. r. 56/77 e s.m.i.. Ai fini dell'applicazione del presente comma i lastrici solari hanno titolo di equivalenza dell'area libera in una quota non superiore al 50% della dotazione prescritta.

Nelle more di formazione dei S.U.E. sugli immobili esistenti sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento e restauro.

#### D - IMMOBILI A TIPOLOGIA EDILIZIA INCOERENTE CON IL TESSUTO EDILIZIO



1. Sono gli edifici di recente costruzione ricadenti entro il perimetro del Centro Storico che sono stati realizzati secondo schemi tipologici difforni da quelli di impianto storico.

2. Tali edifici sono specificatamente individuati nelle tavv. 5a, b del P.R.G.

3. Oltre agli edifici sopradescritti, sono assimilabili ai casi di difformità tipologica e/o edilizia con il tessuto di impianto storico anche gli immobili, con avvenuto rinnovo edilizio, pure individuati nelle tavv. 5a,b, ove l'impianto 'a recinto' non risulta totalmente disatteso, ma appaiono alterati alcuni elementi costitutivi del tipo edilizio, quali: la soppressione dell'androne carraio e/o il cambiamento di posizione della scala (con accesso diretto da via invece che dalla corte), e/o la introduzione di nuove tipologie strutturali, e/o il ricorso a diversi criteri compositivi delle facciate, ed infine, l'uso di materiali di finitura disuniformi con quelli della tradizione costruttiva.

4. Nel primo caso (edifici di cui ai precedenti commi 1, 2) le aree trasformate con manufatti edilizi a tipologia discontinua hanno perduto qualunque interesse di carattere ambientale e richiedono una disciplina volta al mantenimento in efficienza degli immobili ed a garantirne flessibilità d'uso:

- a) per la prima finalità (mantenimento in efficienza degli immobili) saranno ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportano modifiche di destinazione d'uso o frazionamento delle singole unità immobiliari.
- b) per la seconda finalità saranno anche ammesse le opere di ristrutturazione di tipo A come definite al pto 1.4. della Circolare D.G.R. n. 5/SG/URB del 27.4.1984, BUR n. 19 del 9.5.1984 ( più avanti e nei successivi art. indicata con Circ. 5/URB.84) ove non in contrasto con il D. Lgs. N. 222/2016.
- c) è inoltre ammessa l'esecuzione di verande secondo le disposizioni e modalità di cui all'art. 63 bis, punto 1.

5. Nel secondo caso (edifici di cui al precedente comma 3), sussistendo - benché alterato - l'impianto del 'recinto', le opere di cui alla lett. b) del precedente punto 4, potranno essere subordinate al ripristino degli elementi alterati, compatibilmente con le caratteristiche edilizie degli edifici ristrutturandi, ferma restando l'ammissibilità delle opere di cui alla lett.a del precitato punto 4.

6. Per gli immobili a destinazione complessa plurifunzionale posti in fregio al C.so Marengo e compresi tra via Girardengo e via Giacometti, si applicano altresì i disposti di cui alle lettere a1 e a2 del successivo art. 25.

#### **Art. 24 - Tessuto edilizio d'impianto recente.**

Sono le aree già strutturate relative all'abitato ed ai suoi margini e frazioni in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente. Dette aree sono disciplinate nelle tav. 3 e 4 del P.R.G.

Sugli edifici pluripiano in esse compresi che risultino ultimati alla data di adozione del P.R.G. (22.12.86) è ammessa la realizzazione di verande, secondo le prescrizioni e modalità di cui al successivo art. 63 bis, punto 1.

Su tutti gli edifici in esse compresi, che risultino ultimati alla data di adozione della variante normativa al P.R.G. (6.4.1998), che siano destinati o da destinarsi in tutto o in parte alla residenza, è ammesso il recupero dei sottotetti ad esclusivo uso abitativo secondo le disposizioni dell'art. 63 bis, punto 2.

Si richiamano integralmente le disposizioni della Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 recante "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e delle sue eventuali successive modifiche.

Gli interventi sui rustici che incidono sull'aspetto esterno degli stessi devono essere conformi alle disposizioni del Regolamento Edilizio in ordine al decoro urbano.

Limitatamente alle unità immobiliari che ospitano pubblici esercizi esistenti ed indipendentemente dalla classe di intervento prevista, sono ammessi interventi di adeguamento alle norme igienico sanitarie, di tutela del lavoro e dell'ambiente, di sicurezza e prevenzione incendi, di accessibilità ai portatori di handicap, ecc., compresi eventuali ampliamenti in misura strettamente necessaria.

Gli eventuali ampliamenti saranno ammessi nel rispetto delle disposizioni relative alle distanze tra edifici, dai confini e dalle strade e dovranno essere realizzati con tipologie e materiali compatibili con l'edificio interessato e con il contesto edificato circostante.

In tali aree il P.R.G. delimita gli immobili nelle seguenti classi di intervento:

- a) AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA ( m )
- b) AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ( R )
- c) AREE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ( r )

- d) AREE DA COMPLETARE ( n )
- e) IMMOBILI COSTITUENTI COMPLESSO AMBIENTALE ( ca )
- f) AREE DI NUOVO IMPIANTO ( N, G, PE )
- g) AREE CON IMPIANTO GIA' FORMATO IN ATTUAZIONE DI S.U.E. (M)

a) AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA (m)

1. In tali aree il P.R.G. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che ostacolano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano (quali recinzioni e tettoie che limitano con restringimenti di sezione la trama viaria pedonale o veicolare, esistente o in progetto) e la conseguente formazione di vie pedonali; nonché attraverso la individuazione di aree verdi e di servizio pubblico.

2. Il disegno urbano di dettaglio individuato dal P.R.G. può subire variazioni solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative, o nei casi più semplici facendo ricorso alla convenzione apposta al titolo abilitativo, a norma dell'art. 49 della l. r. 56/77 e s.m.i., o nell'ambito di comparti di sistemazione urbanistica o di piani tecnici di opere pubbliche (la cui estensione deve garantire all'interno delle aree interessate la compiuta attuazione di soluzioni alternative e all'esterno di esse la continuità e la coerenza dell'impianto urbanistico complessivo).

3. Nelle aree libere da costruzioni è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali. Esse vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde di isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

4. Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi interventi che non comportino aumento della capacità insediativa residenziale esistente, e cioè:

- a) allacciamento ai pubblici servizi
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione e adeguamenti distributivi interni alle singole unità immobiliari
- d) restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito dei volumi edilizi esistenti destinati all'abitazione senza aumento del numero delle unità immobiliari
- e) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni
- f) ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 30% per un massimo di 200 mc., né aumento del numero delle unità immobiliari esistenti. Sono comunque ammessi 150 mc. indipendentemente dalla volumetria propria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione.

Nei casi di ampliamento suesposti l'altezza non dovrà superare i mt. 10,5 e il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 40% dell'area in proprietà compresi i bassi fabbricati e quelli destinati ad autorimessa esistenti o in progetto purché queste ultime non eccedano in termini di superficie utile la misura massima stabilita al precedente art. 10 lett. b.1. Le autorimesse potranno altresì essere realizzate anche in eccedenza al predetto rapporto, fatte salve le disposizioni del Cod. Civile, nelle aree libere da pertinenza o aventi manufatti accessori di dimensione uguale o inferiore ai 25 mq. Le autorimesse dovranno comunque essere realizzate prioritariamente all'interno di manufatti esistenti accessori.

La complessiva superficie per autorimesse e fabbricati accessori di cui alla successiva lettera g) non potrà superare i 45 mq.; all'interno di detta superficie complessiva sono ammesse variazioni delle quantità attribuite all'autorimessa o all'accessorio, nel rispetto delle disposizioni del comma precedente.

- g) integrazione di manufatti a destinazione accessoria, aventi carattere di pertinenza, con costruzioni di altezza non eccedente i mt. 2,40, con il limite massimo di rapporto di copertura sul lotto del 40% per un massimo comunque non superiore a 25 mq.
- h) restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento nei limiti dei parametri quantitativi di cui alla lettera f) di edifici esistenti anche non residenziali ai fini dell'adeguamento degli stessi alla attività non abitativa ma con essa compatibile.
- i) demolizione di edifici esistenti e ricostruzione di superfici utili e di unità immobiliari destinate all'abitazione in misura non superiore alle quantità preesistenti e nei limiti comunque di i. f. = 1 mc x mq e R.C. = 30%, H = 10,50.
- l) variazione della destinazione d'uso a favore della residenza e delle destinazioni compatibili con la residenza ai sensi del precedente art. 21, che non comporti modifiche alla sagoma esterna degli edifici.

5. Sono altresì ammessi interventi che comportino aumento della capacità insediativa residenziale esistente a condizione che la conseguente dotazione aggiuntiva di servizi pubblici o di uso pubblico per abitante risulti soddisfatta nelle aree appositamente individuate dal P.R.G. per detta destinazione, o anche in aree diverse sempreché la loro acquisizione,

cessione gratuita o assoggettamento ad uso pubblico e sistemazione avvenga contestualmente con gli interventi con titolo abilitativo convenzionato. Le aree da acquisire, se non destinate a servizi pubblici dal P.R.G. dovranno avere caratteristiche idonee per ubicazione, forma e dimensione agli usi cui sono destinate, accettate dal Consiglio Comunale con propria deliberazione con la quale viene definita la specifica destinazione d'uso.

6. A norma del precedente punto 5 sono ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi di cui alla lettera f) ed l) del precedente punto 4 che comportino aumento del numero di unità immobiliari
- b) nuove costruzioni in aree libere non asservite a costruzioni esistenti o divenute libere in seguito a frazionamenti nel limite i. f. =  $1 \text{ mc} \times \text{mq}$ , R. C. = 30%, H = 10,50, ovvero i f. =  $1 \text{ mc} \times \text{mq}$ , R.C. = 40% e H = 2,50 nel caso di formazione esclusiva di box auto fuori terra.
- c) Nel caso di frazionamento gli stessi limiti dovranno risultare rispettati nelle aree superstiti asservite agli edifici esistenti
- d) sostituzione edilizia, con demolizione e ricostruzione, totale o parziale, intendendosi per tale la sostituzione edilizia documentata di almeno il 50% del volume preesistente, nei limiti indicati alla lett. b)

7. Le aree da dismettere ai fini del precedente punto 5 non concorrono alla formazione della capacità edificatoria. Esse possono essere monetizzate nella misura massima del 50% fatta salva la formazione di parcheggi funzionali e proporzionati al nuovo insediamento che è comunque inderogabile.

8. La realizzazione delle opere indicate alle lett. d, f, g, h, i, l, e di quelle di cui ai punti 5 e 6 del presente comma è subordinata alla contestuale attuazione delle previsioni di cui al precedente 1° comma e delle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.

9. Non sono ammessi gli interventi di cui alla lett. f per gli edifici realizzati posteriormente all'adozione del progetto preliminare di P.R.G. o anche anteriormente ad esso nel caso di attuazione di S.U.E. fatte salve diverse e specifiche disposizioni delle presenti norme. Gli adeguamenti volumetrici già autorizzati a norma dell'art. 8 p.to 3 delle NdA del P.R.G. vigente alla data di adozione delle presenti Norme vanno ricompresi nell'ambito degli ampliamenti una-tantum ammessi alla precedente lett. f).

10. È ammessa la formazione di autorimesse interrate nelle aree di cui al precedente punto 6 lett. b) nella misura e secondo i criteri esecutivi di cui al successivo art. 62.

11. Nel caso di terreni confinanti appartenenti alla stessa proprietà ed individuati dal P.R.G. con diverse classi di intervento attuabili con procedura diretta m, n, r) è ammesso il trasferimento dell'edificabilità attribuita dal P.R.G. da un'area all'altra. Detto trasferimento è subordinato:

- A. al rispetto dei parametri di altezza, n. piani, R.C. attribuiti dal P.R.G. al lotto in cui viene trasferita la volumetria
- B. alla dismissione di eventuali aree vincolate dal PRG alla formazione di collegamenti viari o pedonali, aree verdi, parcheggi, spazi pubblici
- C. alla sottoscrizione di atto di vincolo di non edificabilità dell'area oggetto di trasferimento di volumetria in misura proporzionale alla volumetria trasferita.

#### b) AREE DA SOTTOPORRE A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ( R )

1. Tale classificazione comprende complessi di aree urbane edificate con destinazioni d'uso improprie e non compatibili con il tessuto residenziale e/o aree urbane in cui le condizioni delle costruzioni o le caratteristiche di utilizzazione dei suoli richiedono operazioni di rinnovo e sostituzione del patrimonio edilizio.

2. La trasformazione urbanistica ed edilizia di tali aree è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi a norma del precedente art. 6, nei limiti fissati dai valori parametrici stabiliti per ciascuna area nei quadri sinottici allegati, ovvero nel caso di ricorso al Piano di Recupero con conservazione delle volumetrie edificate, dedotte le aggiunte utilitarie (tettoie, bassi fabbricati) occludenti tanto i fabbricati contenuti negli immobili interessati che quelli esistenti nel tessuto circostante, nonché il rispetto dei tracciati viari o aree per servizi previsti dal P.R.G.

3. Quando il disegno di dettaglio degli spazi e delle infrastrutture pubbliche è già definito in cartografia dal progetto P.R.G., l'attuazione delle aree "R" è ammessa con titolo abilitativo convenzionato qualora si garantisca in sede convenzionale la realizzazione dei servizi mappizzati delle tavole di P.R.G. e non si pregiudichi la completa attuazione del piano; il titolo abilitativo convenzionato deve essere preceduto da Programma di Intervento di cui all'art. 6 comma 6° e 7°, se si definisce o modifica il disegno di dettaglio degli spazi e delle infrastrutture pubbliche definite dalle tavole di piano

4. Ove l'intervento di sostituzione e rinnovo riguardi unità produttive in attività, l'intervento stesso è disciplinato da convenzione a norma del 3° c. dell'art. 26 della l. r. n. 56/77 e s.m.i. o dell'art. 53 della stessa legge.

5. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sugli edifici esistenti, opere ed impianti possono essere eseguiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Sugli edifici esistenti la cui conservazione non ostacola l'attuazione delle previsioni viarie e di spazi per servizi pubblici sono altresì ammessi, nell'ambito delle destinazioni d'uso previste dal PRGC, gli interventi previsti dall'art. 13, 3° comma, lettere c) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i. e l'ampliamento di edifici uni-bifamiliari nei limiti dell'indice territoriale.

c) AREE DA SOTTOPORRE A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ( r )

1. Tale classificazione comprende immobili urbani simili a quelli descritti al paragrafo precedente, singoli o comunque di esigua entità, per i quali si rendono necessarie operazioni di rinnovo edilizio; ovvero immobili interessati nella loro attuale configurazione da interventi infrastrutturali previsti dal P.R.G. (viabilità e attrezzature), la cui attuazione richiede la ristrutturazione, fino alla sostituzione edilizia, dell'impianto costruttivo esistente.

2. Nelle aree relative è ammessa con intervento diretto la demolizione in tutto o in parte degli edifici esistenti e la ricostruzione nei limiti fissati dai valori parametrici stabiliti per ciascuna area nei quadri sinottici. La quantità di edificazione realizzabile in applicazione di detti valori parametrici è comprensiva degli edifici, in tutto o in parte superstiti. I lotti liberi compresi nelle aree disciplinate nel presente art. 24 lett. c sono edificabili con l'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici indicati nei Quadri sinottici per la zone di appartenenza.

3. È sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi previsti all'art. 13, 3° comma lett. c, d della l. r. 56/77 e s.m.i. e ampliamento nei limiti dell'indice purché si attuino le destinazioni previste dal Piano medesimo. I suddetti interventi sono ammessi anche sugli edifici la cui conservazione non ostacoli l'attuazione delle previsioni viarie del P.R.G. e/o laddove vengano dismesse le aree vincolate dal P.R.G. alla formazione di collegamenti pedonali od opere di arredo verde ed urbano.

4. Ove non ricorrano i casi previsti al precedente punto 3 sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Nel caso di terreni confinanti appartenenti alla stessa proprietà ed individuati dal P.R.G. con diverse classi di intervento attuabili con procedura diretta (m, n, r) è ammesso il trasferimento dell'edificabilità attribuita dal P.R.G. da un'area all'altra. Detto trasferimento è subordinato:

- A. al rispetto dei parametri di altezza, n. piani, R.C. attribuiti dal P.R.G. al lotto in cui viene trasferita la volumetria
- B. alla dismissione di eventuali aree vincolate dal PRG alla formazione di collegamenti viari o pedonali, aree verdi, parcheggi, spazi pubblici
- C. alla sottoscrizione di atto di vincolo di non edificabilità dell'area oggetto di trasferimento di volumetria in misura proporzionale alla volumetria trasferita.

d) AREE DA COMPLETARE ( n )

1. Tale classificazione comprende di norma aree urbanizzate, costituite prevalentemente da porzioni residenziali di suolo inedificate, o sottoutilizzate.

2. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici contenuti nei quadri sinottici e/o dalle prescrizioni cartograficamente definite nelle tav. di Piano. Esse si attuano con intervento diretto.

3. Sugli edifici esistenti ricadenti in dette aree sono ammessi gli interventi di cui al punto 4 da a) a f) della precedente lett. a). Nel caso di frazionamento di lotti edificati nelle aree superstiti asservite agli edifici esistenti devono essere osservati i limiti parametrici stabiliti dal successivo art. 59.

4. È altresì ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei limiti di densità fondiaria, destinazione d'uso, planimetrici e tipologici fissati dal P.R.G. e dalle presenti Norme.

5. Nel caso di terreni confinanti appartenenti alla stessa proprietà ed individuati dal P.R.G. con diverse classi di intervento attuabili con procedura diretta (m, n, r) è ammesso il trasferimento dell'edificabilità attribuita dal P.R.G. da un'area all'altra. Detto trasferimento è subordinato:

- A. al rispetto dei parametri di altezza, n. piani, R.C. attribuiti dal P.R.G. al lotto in cui viene trasferita la volumetria
- B. alla dismissione di eventuali aree vincolate dal PRG alla formazione di collegamenti viari o pedonali, aree verdi, parcheggi, spazi pubblici

C. alla sottoscrizione di atto di vincolo di non edificabilità dell'area oggetto di trasferimento di volumetria in misura proporzionale alla volumetria trasferita.

e) IMMOBILI COSTITUENTI COMPLESSO AMBIENTALE (ca)

1. Fatte salve le disposizioni contenute ai successivi artt. 45 e 68, che disciplinano i tipi di intervento finalizzati alla conservazione dei sistemi insediativi aventi valore storico-ambientale ubicati all'esterno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, sugli immobili in esse compresi ed individuati dal P.R.G. come costituenti complesso ambientale è fatto obbligo di provvedere al mantenimento e/o potenziamento dell'arredo verde, a giardino o a parco esistente.

Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico, e previo conseguimento di motivata autorizzazione da parte del Comune, a norma del 9° comma dell'art. 56 della l. r. n. 56/77 e successive modificazioni.

2. Sugli edifici esistenti sono ammessi:

a) nel caso in cui il P.R.G. estenda ad essi la definizione di complesso ambientale: gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna come definita al successivo art. 54 lett. a);

b) nel caso in cui i caratteri ambientali siano limitati dal P.R.G. alle sole pertinenze arboree: gli interventi di cui alle lett. a, b, c, d dell'art. 13 della l. r. 56/77 e s.m.i. purché realizzati nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente.

3. È ammessa la realizzazione di manufatti accessori destinati al ricovero autoveicoli nella misura del successivo art. 62, comma 1°. I suddetti manufatti dovranno avere copertura a una o due falde in cotto ed essere uniformati, in quanto a composizione architettonica e materiali, ai caratteri edilizi dell'edificio principale. Non è consentito l'abbattimento di alberi di alto fusto per far luogo ai suddetti manufatti e/o agli eventuali accessi di servizio.

f) AREE DI NUOVO IMPIANTO ( N, G, PE )

1. Tale classificazione comprende aree inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e/o dagli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, cui gli interventi sono subordinati.

2. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici fissati nei quadri sinottici allegati e dalle prescrizioni grafiche.

3. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la dismissione di aree per servizi pubblici previsti dal P.R.G. in misura non inferiore a quella calcolata in applicazione del precedente art. 6, 12° comma, punto 1 con eventuale ricorso alla monetizzazione nella misura massima stabilita nel medesimo articolo. In luogo della monetizzazione può essere prevista, in quanto accettata dal Comune, la cessione di aree non destinate dal P.R.G. per servizi pubblici o di uso pubblico, fino al 50% della dotazione complessiva da prevedere.

4. Fino all'entrata in vigore dei S.U.E. nelle aree ad essi subordinate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto e sugli edifici esistenti (sono ammessi unicamente interventi) la cui conservazione non ostacola l'attuazione delle previsioni viarie e di spazi per servizi pubblici sono altresì ammessi, nell'ambito delle destinazioni d'uso previste dal PRGC, gli interventi previsti dall'art. 13, 3° comma, lettere c) e d) della l. r. 56/77 e s.m.i. e l'ampliamento di edifici uni-bifamiliari nei limiti dell'indice territoriale (con esclusione della formazione di nuove unità immobiliari).

5. Quando il disegno di dettaglio degli spazi e delle infrastrutture pubbliche è già definito nella cartografia di progetto di P.R.G., l'attuazione delle aree N – G – PE è ammessa con titolo abilitativo convenzionato qualora si garantisca in sede convenzionale la realizzazione dei servizi mappizzati nelle tavole di P.R.G. e non si pregiudichi la completa attuazione del piano: titolo abilitativo convenzionato deve essere preceduta dal Programma di Intervento di cui all'art. 6, comma 6° e 7°, se si modifica il disegno di dettaglio degli spazi e delle infrastrutture pubbliche definite dalle tavole di piano.

6. Per le aree di tipo G, vale quanto disposto al precedente art. 6, 10° e 12° comma punto 3 delle presenti Norme di Attuazione.

7. Per l'area PE la localizzazione del contingente di edilizia residenziale pubblica verrà definita, sia in attuazione di eventuali patti convenzionali intervenuti fra privati operatori e Comune sia in applicazione della legge 167/62, mediante la formazione di apposito S.U.E.

g) AREE CON IMPIANTO URBANISTICO ED EDILIZIO GIÀ FORMATO IN ATTUAZIONE DI S.U.E. (M)

1. Riguardano gli immobili di recente realizzazione la cui urbanizzazione ed infrastrutturazione (completata o in corso) è preordinata da appositi atti convenzionali, che qui vengono richiamati e fatti salvi.

Sotto il profilo insediativo gli immobili oggetto della presente classificazione sono assimilabili a quelli compresi nelle aree a capacità insediativa esaurita.

2. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti alla lettera a) punto 4. del presente articolo, con esclusione del punto i), e la costruzione di autorimesse nel sottosuolo ai sensi della L.122/1989, art. 9, 1° comma.

## CAPO 4 - AREE PER ATTIVITÀ PLURIFUNZIONALI

**Art. 25** - Aree per attività plurifunzionali semplici o integrate.

In dette aree il P.R.G. localizza gli interventi di carattere strutturale attinenti all'assetto delle funzioni terziarie caratterizzanti il livello di organizzazione della città e del suo territorio. Ciò in relazione ad una sua più puntuale ed organica integrazione nella realtà subcomprensoriale e comprensoriale.

In particolare si distinguono

1. aree con edifici o insiemi di edifici esistenti, da conservare o da mantenere, in cui coesistono destinazioni d'uso diverse con prevalenza di attività terziaria (z)
2. comparti urbani da sottoporre a ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di complessi edilizi semplici o integrati plurifunzionali, per usi pubblici o privati (Z).

Per gli immobili del tipo z del precedente comma sono ammessi i seguenti interventi:

a1) con titolo abilitativo diretto:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione parziale per adeguamento igienico e funzionale, in ogni caso senza modifica della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, e senza variazione del numero delle stesse;
- 2) modesti ampliamenti per la formazione di impianti tecnologici, in misura strettamente necessaria ad uso dell'intero edificio.

a2) con titolo abilitativo convenzionato:

- 1) modifiche di destinazione d'uso con o senza gli interventi di cui alla lettera a1) ivi compresa la variazione del numero delle unità immobiliari;
- 2) ampliamento di singoli edifici (ove costituenti nell'uso singola unità immobiliare) in misura non superiore al 10% del volume esistente e nei limiti, in ogni caso di  $if = 3 \text{ mc.} \times \text{mq.}$ ; R.C. = 50%; H max = edificio esistente.
- 3) a3) con strumento urbanistico esecutivo: interventi diversi da quelli di cui alle lettere a2 e a1, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica nei limiti comunque stabiliti dai valori parametrici fissati nei quadri sinottici allegati.

In ogni caso per gli interventi di cui alle lettere a2 e a3 o convenzionati ex art. 53 della l.r. n. 56/77 s.m.i. devono essere rispettate le condizioni preliminari di cui ai p.ti 1 e 2 del 1° comma degli artt. 22 e 28 in riferimento alle destinazioni d'uso esistenti e/o previste. La dotazione di aree per parcheggio di cui al successivo art. 63 deve essere reperita nelle aree che determinano, o hanno determinato, il volume edilizio.

Per gli immobili di tipo Z sono ammessi, con strumento urbanistico esecutivo, interventi di ristrutturazione urbanistica e di rinnovo urbano nei limiti dei valori parametrici contenuti nei quadri sinottici allegati.

Sugli edifici, opere ed impianti esistenti sono ammessi, in assenza di S.U.E., fatto salvo quanto disposto al precedente art. 3, 4° comma, i seguenti interventi:

– negli stabilimenti con attività principali in atto all'epoca di adozione delle presenti norme:

- a) interventi manutentivi e di installazione degli impianti per l'adempimento di norme di sicurezza, di igiene e di incolumità dei luoghi di lavoro.
- b) riordino delle produzioni mediante opere di ristrutturazione interna nell'ambito planimetrico e volumetrico degli edifici preesistenti.

– negli stabilimenti con attività principale disattivata o totalmente inattivi e abbandonati all'epoca di adozione delle presenti norme:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria tesa alla conservazione statica ed edilizia degli immobili in attesa del loro reimpiego per gli usi previsti dal P.R.G.
- b) trasformazioni necessarie per l'uso temporaneo dei manufatti ai sensi del 4° comma dell'art. 26 della l.r. 56/77 s.m.i.

La dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico di cui all'art. 21 della l. r. 56/77 va riferita a ciascuna delle destinazioni attivate. Ai fini dell'applicazione del presente comma i lastrici solari hanno titolo di equivalenza dell'area libera e le superfici di solaio di calpestio hanno titolo di equivalenza in una quota non superiore al 50% della dotazione prescritta.

### LIMITAZIONI

Gli interventi ammessi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli e delle limitazioni all'utilizzazione urbanistica connessi alla pericolosità geomorfologica, nonché a quelli connessi alla prevenzione del rischio sismico (Titolo IV, Capo 4 delle presenti norme)

In particolare si distinguono:

#### Z 1/2 - ( Area ex ILVA )

Riguarda una notevole porzione di tessuto edificato impegnata da insediamenti industriali inglobati dal processo di urbanizzazione, divenuti incompatibili con le funzioni residenziali ed abbandonati in quanto da esso occlusi. Il P.R.G. riconosce detta area trasformabile nell'arco di operatività decennale sia mediante la rimozione totale dei manufatti preesistenti che con la conservazione parziale di quelli aventi caratteri tipologici coerenti o riutilizzabili ai fini dell'inserimento delle destinazioni ammesse.

Il P.R.G. prevede in detta area l'inserimento di funzioni plurime in grado di caratterizzarla nella forma urbanistica del quartiere autosufficiente sotto il profilo della dotazione di attrezzature sociali e commerciali di base, integrato da spazi di lavoro e da un centro di servizi generali e locali di carattere polare rispetto alla città.

In relazione alle suesposte finalità la composizione funzionale dell'area Z1/2 viene così definita:

- a. attività terziarie – t – (direzionali, commerciali, ricettive, ricreative, ecc.) - 45% di S.U.L.
- b. residenza - N, G - ( 30% di S.U.L. )  
quartiere residenziale da realizzare in forma mista pubblica e privata. Si richiama quanto contenuto al precedente art. 6, 10° e 11° comma.
- c. attività produttive – A1, A2 – (25% di S.U.L.)  
artigianato di produzione e piccola industria, artigianato di servizio
- d. spazi ed attrezzature pubbliche di interesse generale e funzionali all'insediamento ed al tessuto urbano circostante

La pianificazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica dovrà avvenire tramite Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ai sensi dell'art. 16 della L. 17.2.1992, n. 179 e s.m. e della L.R. 9.4.1996, n. 18, al quale è demandato il compito di risolvere l'integrazione complessa delle funzioni plurime sopraindicate, nonché la definizione dei contingenti di destinazione d'uso terziaria in progetto e l'individuazione degli spazi ed attrezzature pubbliche necessarie, nel rispetto delle disposizioni generali vigenti e delle indicazioni di P.R.G. relative all'area.

L'attuazione del S.U.E. è ammessa previo allontanamento dall'area Z 1/2 di tutte le attività insediate risultanti in contrasto con le destinazioni sopraindicate, ovvero - in caso di compatibilità - laddove la loro permanenza ostacola l'applicazione piena di criteri di progettazione sopraesposti.

Sono escluse in via tassativa tutte le attività che danno origine a qualunque genere di molestia alle funzioni ed attività insediate, sia in relazione a requisiti ecologici (tassativo divieto di originare rumori o di disperdere vapori od odori sgradevoli, formazione di depositi ed accumuli a cielo aperto) che fruitivi (scomposizioni di percorsi o di utili relazioni funzionali tra le attività programmate).

Fermi restando i parametri edificatori aventi valore prescrittivo in base a quanto stabilito nei Quadri Sinottici allegati, in sede di formazione di S.U.E. è consentito l'adattamento delle proporzioni sopra indicate entro un limite di oscillazione di 20 punti percentuali riferiti al bilancio complessivo delle destinazioni previste e non a ciascuna di esse.

Nella definizione degli spazi vincolati per assicurare la dotazione degli standard nella misura prevista dall'art. 21 della l. r. 56/77 per ciascuna delle destinazioni attivate è consentito contabilizzare in tutto o in parte lo spazio Vs -v/14, anche se ubicato all'esterno del perimetro della Z 1-2, purché le relative aree ed impianti vengano asserviti ad uso pubblico mediante convenzione, qualora vengano mantenute in proprietà privata.

Parametri edilizi :

Rapporto di copertura:	35%
n. piani max.:	5
distanza dai confini:	v. art. 58 N.d.A.
distanza dalle strade:	min. mt. 7.5 dalla viabilità principale e mt. 5 dalla viabilità interna all'intervento avente carattere secondario e/o terminale.

Riveste carattere strutturale del P.R.G. la previsione di viabilità in progetto relativa al collegamento via Crispi via Bellini nonché la risoluzione del nodo di intersezione tra v. Isola e traversa Boscomarengo anche per la parte non ricompresa nel perimetro del P.P.

Z3 -

Riguarda quella porzione di territorio che all'epoca della prima industrializzazione costituiva il margine più prossimo all'abitato ed in particolare al Centro Storico.

Quivi vennero insediate le funzioni indotte tanto dalle esigenze della città come dalle industrie pioniere.

Gli immobili suesposti sono in gran parte vetusti mentre l'area ha assunto - per posizione - una funzione strategica quale elemento di cerniera fra il Centro Storico e le principali aree di rinnovo urbano che si estendono fino ai bordi delle sopradescritte aree Z 1 - 2.

Il P.R.G. ne prevede l'integrale ristrutturazione urbanistica al fine di costituire il centro degli affari, del commercio e della direzionalità di Novi. A tal fine è prevista la realizzazione delle superfici utili lorde, delle attrezzature e degli spazi funzionali specificati in appresso e dimensionati nei quadri sinottici allegati.

- a. attività terziarie (direzionali, commerciali, ricettive, ecc.) (82% di S.U.L.)
- b. residenza - N - (18% di S.U.L.)
- c. spazi ed attrezzature pubbliche funzionali all'insediamento ed al tessuto urbano circostante.

La pianificazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica dovrà avvenire tramite Programma di Riqualificazione Urbanistica ai sensi dell'art. 16 della L. 17.2.1992, n.179, al quale è demandata la definizione dei contingenti di destinazione d'uso terziaria in progetto e l'individuazione degli spazi ed attrezzature pubbliche, ferme restando le disposizioni generali e comunali di settore.

Nei Quadri Sinottici allegati l'area Z3 è distinta in tre diverse parti (Z3a, Z3b, Z3c, corrispondenti rispettivamente alla proprietà comunale ed alle proprietà private), per le quali sono riportati parametri edificatori e percentuali di destinazioni d'uso diversi tra loro; lo S.U.E. dell'area potrà prevedere una differente distribuzione delle superfici utili lorde e delle percentuali di destinazione d'uso all'interno delle diverse parti, fermo restando il totale della S.U.L. ammessa e delle relative destinazioni, con l'applicazione della flessibilità prevista dal presente articolo.

È ammessa l'attuazione frazionata dell'area Z3 a condizione che gli interventi vengano disciplinati da Programma di Intervento formato secondo le disposizioni dell'art. 6 commi 6, 7, 8, 9 delle presenti norme.

Nel caso in cui il Programma di Intervento definisca il disegno di dettaglio degli spazi e delle infrastrutture pubbliche e la distribuzione delle S.U.L. e delle destinazioni d'uso, l'attuazione dell'area Z3 è ammessa con titolo ~~edilizio~~ abilitativo convenzionato riferito all'intera subarea individuata dal P.d.I., qualora si garantisca in sede convenzionale la realizzazione degli spazi pubblici previsti dal P.d.I. e non si pregiudichi la completa attuazione delle residue aree.

Ferma restando la capacità edificatoria stabilita nei Quadri Sinottici allegati in sede di redazione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica possono essere apportati limitati correttivi al riparto dei contingenti di destinazione previsti, purché in misura non superiore a 10 punti percentuali riferiti al bilancio complessivo delle destinazioni ammesse e non a ciascuna di esse.

#### Parametri edilizi

Rapporto di copertura: da definire in sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo

n. piani max.: da definire in sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo ferma restando l'altezza massima ammessa

altezza massima : non superiore all'altezza del più alto degli edifici preesistenti sui confini dell'isolato

distanza dai confini: v. art. 58 N.d.A.

distanza dalle strade: da definire in sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo

In assenza di S.U.E., nelle aree ad esso subordinate, in caso di specifiche richieste dell'amministrazione pubblica per necessità di interesse generale, può essere ammessa la demolizione dei volumi esistenti sulle aree private e la ricostruzione di quanto preesistente, sulla base di accordi specifici stipulati tra le parti, con cui si disciplineranno le modalità di rilascio dei permessi di costruire.

Detta facoltà non sarà più applicabile dal momento dell'approvazione dello S.U.E. che definisca gli interventi da realizzare. Lo S.U.E. dovrà essere redatto in forma consortile e dovrà essere condiviso dai proprietari dei lotti oggetto di trasformazione urbanistica.

#### Z 4 ( Area Pernigotti )

Riguarda l'insediamento con attività in atto della Ditta Pernigotti.



Al fine di agevolare la rilocalizzazione e per completare il programma di riassetto delle funzioni terziarie dell'abitato il P.R.G. prevede la costituzione di un insediamento misto residenziale terziario ed attività compatibili secondo il riparto indicato nei quadri sinottici allegati.

Per caratterizzare la peculiarità di detto insediamento rispetto alle aree Z 1/2 e Z3 già delineate, il P.R.G. prevede le seguenti destinazioni d'uso:

a) terziario - t - ( 25% di S.U.L. ) comprendente:

- spazi funzionali alle attività d'impresa quali sedi amministrative e di rappresentanza
- uffici professionali per attività terziarie in genere
- spazi di esposizione, commercializzazione, assistenza e manutenzione di prodotti industriali
- spazi per attività commerciali al dettaglio

b) artigianato di servizio - A2 - ( 25% di S.U.L. )

- connesso con le funzioni di cui in a) nonché per gli usi residenziali urbani, purché non nocivo né molesto.

c) abitativo - N - ( 50% di S.U.L. )

- formazione di 40 - 60 alloggi a completamento delle dotazioni ammesse dal P.R.G. per il Distretto n. 3.

Le trasformazioni previste dal P.R.G. sono disciplinate da S.U.E.

Ferma restando la capacità edificatoria stabilita nei Quadri Sinottici allegati, in sede di redazione dello S.U.E. possono essere apportati limitati correttivi al riparto di detti contingenti, purché in misura non superiore a 10 punti percentuali riferiti al bilancio complessivo delle destinazioni ammesse e non a ciascuna di esse.

Parametri edilizi

Rapporto di copertura:	30%
n. piani max.:	5
distanza dai confini:	v. art. 58 N.d.A.
distanza dalle strade:	idem area Z 1/2.

#### Z 5

È una porzione di suolo contigua alla predetta area Z 4 contenente attività produttive in atto. Il P.R.G. ne prevede la trasformazione, con rilocalizzazione in area appropriata dello stabilimento esistente. Per conseguire il complessivo riordino e riqualificazione del Distretto Urbanistico n. 3, il P.R.G. ammette il riuso dell'area per le seguenti destinazioni, secondo quanto stabilito nei quadri sinottici allegati:

a) terziario – t - (25% di S.U.L.)

- spazi funzionali alle attività d'impresa quali sedi amministrative e di rappresentanza
- uffici professionali per attività terziarie in genere
- spazi di esposizione, commercializzazione, assistenza e manutenzione di prodotti industriali
- spazi per attività commerciali al dettaglio

b) artigianato di servizio - A2 - (25% di S.U.L.)

- connesso con le funzioni di cui in a) nonché per gli usi residenziali urbani, purché non nocivo e molesto

c) abitativo - N - (50% di S.U.L.)

La trasformazione dell'area è subordinata alla formazione di S.U.E.

Ferma restando la capacità edificatoria stabilita nei Quadri Sinottici, in sede di redazione dello S.U.E. possono essere apportati limitati correttivi al riparto di detti contingenti, purché in misura non superiore a 10 punti percentuali riferiti al bilancio complessivo delle destinazioni ammesse e non a ciascuna di esse.

Parametri edilizi

Rapporto di copertura:	35%
n. piani max.:	5
distanza dai confini:	v. art. 58 N.d.A.
distanza dalle strade:	idem area Z 1/2.

#### Z 6

Riguarda un'area soggetta a ristrutturazione urbanistica la cui trasformazione è già stata approvata dal Comune in base ad apposito P.E.C. di iniziativa privata.

Il P.R.G. a seguito dell'accoglimento di specifica osservazione (n. B9/2 f.t) ammette la ridefinizione delle destinazioni d'uso nonché le modifiche planovolumetriche a tal fine necessarie subordinatamente alla formazione di un nuovo P.E.C. Il riparto delle destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici ed edilizi vincolanti per la trasformazione sono indicati nei quadri sinottici allegati.

I parametri di R.C., n. piani, distanza da confini e strade sono stabiliti dal Piano Esecutivo approvato dal C.C. con Deliberazione n. 133 del 28.7.1987.

## CAPO 5 - AREE DESTINATE AD USI PRODUTTIVI

**Art. 26** - Sottoclassi di destinazione e classi di intervento.

Gli immobili destinati dal P.R.G. ad attività produttiva, sono distinti nelle seguenti sottoclassi

- I. IMPIANTI INDUSTRIALI
- A. IMPIANTI ARTIGIANALI (di produzione, di servizio)
- t. IMPIANTI TERZIARI (commerciali-direzionali-ricettivi)
- SLt. IMPIANTI DI RIFORNIMENTO ENERGETICO
- DR ATTIVITA' DI ROTTAMAZIONE

Alla destinazione d'uso produttiva delle aree corrispondono, a prescindere dalla sottoclasse di destinazione, le seguenti classi di intervento.

- IMPIANTI ESISTENTI E CONFERMATI
- AREE DA RIORDINARE
- AREE DA COMPLETARE
- AREE PER NUOVI IMPIANTI

Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per l'attuazione delle specifiche destinazioni d'uso previste.

**Art. 26 bis** - Attività commerciali al dettaglio. Zone di insediamento e criteri di individuazione delle Localizzazioni L1.

Il Comune di Novi Ligure, ai sensi della D.C.R. 563/13414 del 29.10.99 e successive modifiche è comune polo di una rete distributiva primaria, ovvero centro attrattore di un'area di programmazione commerciale che comprende i comuni di Basaluzzo, Bosco Marengo, Cassano Spinola, Fresonara, Gavi, Pasturana, Pozzolo Formigaro, Serravalle Scrivia, Tassarolo.

Le zone di insediamento commerciale indicate dal PRG e riconosciute dalle presenti norme sono rappresentate nella tavola 3bis in scala 1: 2000.

In conformità alle disposizioni regionali, Il P.R.G. individua gli addensamenti e le localizzazioni commerciali, come segue:  
ADDENSAMENTI : sono indicati nella tavola 3 bis, con i seguenti contenuti e caratteristiche :

A1 - addensamento storico rilevante .

Comprende le aree del Centro storico e alcune aree limitrofe, intorno alle principali vie di accesso al centro città.

Ai sensi dell'art. 6 della citata D.C.R., qualora le attività localizzate nell'addensamento si costituiscano in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione di servizi, di azioni di promozione o di marketing, l'addensamento storico rilevante A1 può essere dichiarato come centro commerciale naturale; nell'ambito delle proprie competenze, il Comune può sottoscrivere un programma unitario di attività promozionali.

A3 - Addensamento commerciale urbano forte .

Ne fanno parte il tracciato di Viale Saffi fino al Viale della Rimembranza, la via Garibaldi, un breve tratto di via Verdi, dall'intersezione con la linea ferroviaria all'incrocio con via Garibaldi

L'addensamento A3 è individuato con una definizione lineare riferita alla mezzzeria delle strade sopra indicate e comprende il loro intorno di 50 metri lineari, per ognuno dei quattro lati .

I casi di sovrapposizione sono trattati applicando la norma più favorevole al richiedente l'autorizzazione.

Fanno parte dell'addensamento le unità immobiliari con destinazione urbanistica omogenea il cui accesso diretto rientra nell'intorno come sopra definito.

### LOCALIZZAZIONI L1:

Si riconoscono in sede di esame delle istanze di autorizzazione amministrativa per gli esercizi commerciali, secondo i seguenti criteri :

DIMENSIONE massima della localizzazione	parametro	M.1	mq. 25.000
RAGGIO della perimetrazione della zona residenziale	parametro	Y.1	m. 500
NUMERO minimo di residenti nella zona residenziale	parametro	X.1	n. 2.500
DISTANZA stradale massima dalla zona residenziale	parametro	J.1	m. 700

Il parametro X.1 si intende soddisfatto anche con valori ridotti per non più del 20% rispetto quanto indicato, nonché nel caso in cui anche altre localizzazioni si siano riferite in tutto o in parte allo stesso ambito residenziale.

Non sono ammesse deroghe riguardo gli altri parametri.

## LOCALIZZAZIONI L2:

Non sono individuate nuove localizzazioni

Si confermano senza modifiche le seguenti localizzazioni commerciali individuate con il precedente adeguamento, prendendo atto che le localizzazioni L3 sono automaticamente riclassificate come L2:

- area Z1-2 (ex Ilva) già attuata con la realizzazione di un centro commerciale classico ed il rilascio di autorizzazione di un centro commerciale sequenziale
- area A1A2 p/2 (ex Saflan) già attivata con il rilascio di autorizzazione di un centro commerciale sequenziale.

Eventuali nuove autorizzazioni nelle suddette localizzazioni potranno essere rilasciate solo subordinatamente all'approvazione del programma unitario di coordinamento previsto all'art. 14 della DCR.

Gli esercizi commerciali al dettaglio classificati come medie e grandi strutture di vendita possono essere localizzati esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici.

Gli esercizi commerciali di vicinato sono consentiti in tutte le aree, nel rispetto delle disposizioni di settore. Devono essere compresi in ambiti già edificati preferibilmente residenziali, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a pubblici servizi, o in aree e/o edifici in cui la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita da uno S.U.E. vigente ed operante.

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nel caso in cui siano rispettate le compatibilità territoriali allo sviluppo, i vincoli e i requisiti di natura urbanistica relativi alla tutela dei beni culturali ed ambientali, alla dotazione di parcheggi ed aree di sosta, alle verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità, oltre che le norme che regolano il rilascio dell'autorizzazione delle medie e grandi strutture di vendita.

### **Art. 27 - Classificazione delle aree produttive per destinazione.**

Gli immobili destinati dal P.R.G. ad attività produttiva sono distinti nelle sottoclassi di destinazione definite in appresso.

Per ciascuna sottoclasse viene definito il riparto funzionale delle superfici utili realizzabili che caratterizzano il tipo di attività produttiva. Le proporzioni fissate possono subire modifiche, in relazione alle documentate necessità delle attività da insediare, riguardanti non più del 20% della superficie utile complessiva, sempreché la partizione risultante delle superfici utili venga ritenuta congrua, a insindacabile giudizio della C.I.E., con la classe di destinazione.

Variazioni maggiori nella composizione del riparto funzionale delle attività come sotto specificate ovvero variazioni di classificazione delle aree per impianti industriali possono essere ammesse nell'ambito di S.U.E.

#### **1. IMPIANTI INDUSTRIALI ( I ).**

Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) produzione, immagazzinaggio, commercializzazione all'ingrosso con esclusione tassativa di vendita al consumatore finale. La commercializzazione all'ingrosso non può saturare più del 10% della S.U.L. disciplinata dallo S.U.E.
- b) amministrazione aziendale in misura necessaria al tipo di attività svolta, previa documentata giustificazione delle esigenze aziendali
- c) abitazione per le attività di cui alle lettere a), b) e f) con un massimo di unità alloggio di 150 mq. di SUL per unità locale fino a 1.500 mq. di S.U.L., e di due unità alloggio non superiori a 300 mq. di S.U.L. per unità locali con S.U.L. superiore a mq. 1.500
- d) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti
- e) è ammessa la formazione di pubblici esercizi per la ristorazione anche quali unità a sé stanti, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici in misura comunque non superiore a 250 mq. di S.U.L. e nei limiti previsti dal vigente piano dei parametri numerici dei pubblici esercizi del Comune ex L. 287/91; è altresì ammessa la realizzazione di attrezzature ricettive, al servizio dell'area industriale, di S.U.L. non superiore all'1% della S.U.L. ammessa complessivamente nelle aree I
- f) nell'area I 1 è anche ammessa la localizzazione di attività connesse al commercio ingombrante (marmi, depositi di legno, arredamento, esposizione veicoli, ecc.) nonché depositi di oli minerali volti alla sola utenza locale urbana.

Dette attività non potranno saturare più del 15% della S.U.L. disciplinata dallo S.U.E.

In tal caso la dotazione minima di attrezzature al servizio degli insediamenti dovrà essere aumentata fino al raggiungimento della superficie stabilita dall'art. 21, comma 1, punto 3) della l.r. 56/77 e s.m.i., avendo cura di localizzare i parcheggi pubblici dovuti all'esterno della recinzione del lotto interessato.

Il titolo abilitativo occorrente per la realizzazione degli interventi può essere conseguito dai titolari delle unità produttive congiuntamente ai proprietari delle aree interessate ove questi non siano anche titolari.

In dette aree è ammesso l'impianto per attività artigianali con le caratteristiche di cui al successivo punto 2.

## 2. IMPIANTI ARTIGIANALI ( A )

### 2.1) ARTIGIANATO DI PRODUZIONE ( A1 )

Nelle aree destinate ad impianti produttivi artigianali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato di produzione e di servizio, commercio dei beni prodotti dalla unità produttiva e di quelli integrativi o complementari al servizio fornito, attivato su lotti di norma non sup. a 2.000 mq.
- b) abitazione (per un solo alloggio) ed uffici, in misura di norma non superiore a 1/3 della superficie produttiva con un max. di 300 mq. per ogni unità produttiva. La relativa S.U.L. dovrà essere realizzata in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo stesso; 150 mq. di S.U.L. sono comunque ammessi
- c) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione
- d) commercio all'ingrosso o al dettaglio in unità di norma non superiori a 1.500 mq., comprendenti le funzioni di cui alla precedente lett. b); una diversa ripartizione delle superfici commerciali potrà essere definita in sede di approvazione di strumento urbanistico esecutivo. La realizzazione di S.U.L. a destinazione commerciale è subordinata al rispetto delle disposizioni regionali e locali in materia di commercio, nonché alla verifica dell'adeguatezza della rete viaria di accesso alle aree interessate o alla contestuale realizzazione delle occorrenti opere di adeguamento.
- e) sono ammessi gli interventi per la realizzazione di pertinenze ed autorimesse, nei limiti dell'art. 24 lettera a) p. 4 lettera g) e dell'art. 62, delle abitazioni esistenti all'adozione del P.R.G.

In dette aree è ammesso l'impianto di attività industriali con caratteristiche di cui al precedente punto 1, previa deliberazione, caso per caso, del Consiglio Comunale, che ne dichiara la compatibilità con particolare riferimento alla consistenza dei servizi e delle opere infrastrutturali ed alla loro economicità di impianto e/o di gestione.

### 2.2) ARTIGIANATO DI SERVIZIO ( A2 )

Nelle aree destinate ad impianti artigianali di servizio gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato di servizio e commercio limitatamente ai beni prodotti o complementari al servizio fornito, per superfici utili non superiori a mq. 750 per unità produttiva. In ogni caso la S.U.L. destinata ad attività artigianale in ogni intervento non potrà essere inferiore alla S.U.L. destinata all'abitazione con un minimo assoluto di mq. 150.
- b) abitazione, limitatamente a due unità alloggio per impianto di cui alla lettera a) incluse in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo.
- c) sono ammessi gli interventi per la realizzazione di pertinenze ed autorimesse, nei limiti dell'art. 24 lettera a) p. 4 lettera g) e dell'art. 62, delle abitazioni esistenti all'adozione del P.R.G.

Nei casi in cui il P.R.G. ammette destinazioni terziarie con simbolo cartograficamente definito (At) la quantità di cui alla lettera a) può essere destinata in tutto o in parte, ad attività commerciali di cui alla lett. d) del precedente punto 2.1, nonché ad attività direzionali, ricettive o ricreative.

## 3. IMPIANTI TERZIARI. (t)

Nelle aree destinate ad impianti terziari gli edifici possono essere adibiti ai seguenti usi:

- attività commerciali - attività direzionali - attività ricettive - attività ricreative, in misura minima del 70% della S.U.L. ammessa o preesistente

Per la residua parte :

- artigianato di servizio e di produzione non nocivo e non molesto, attività artigianali assimilabili alle attività commerciali
- uffici e servizi pertinenziali all'attività terziaria, residenza pertinenziale all'attività terziaria (per custodia e/o gestione) in misura non superiore a 150 mq. di S.U.L. per impianto

La realizzazione delle S.U.L. a destinazione commerciale è subordinata al rispetto delle disposizioni regionali e locali in materia di commercio, nonché alla verifica della dotazione di parcheggi, qualora occorrente, e dell'adeguatezza della rete viaria di accesso alle aree interessate o alla contestuale realizzazione delle necessarie opere di adeguamento.

## 4. IMPIANTI DI RIFORNIMENTO ENERGETICO (Sit).

Comprendono di norma:

1. l'impianto per la distribuzione di carburanti o altre sostanze combustibili con relativi serbatoi ed eventuale pensilina
2. le attività di manutenzione, assistenza e riparazione degli autoveicoli per non più di 200 mq. di superficie utile lorda

3. spazi funzionali per la commercializzazione di accessori degli autoveicoli e degli altri beni definiti dal Comune ai sensi del D. Lgs. 32/98 e s.m. e locale per la ristorazione (bar - ristorante) in misura non superiore a 200 mq. di superficie utile lorda per impianto
4. gli uffici funzionali all'impianto ed i servizi igienici in misura non superiore a mq. 50 di superficie utile lorda
5. gli impianti self-service di lavaggio degli autoveicoli

La localizzazione degli impianti in oggetto riguarda prioritariamente le aree specificatamente individuate dal P.R.G. con sigla SIt anche in associazione ad attività di carattere terziario-produttivo (t, A2).

È inoltre ammessa nelle aree di tipo A (artigianale) ed I (industriale) nonché negli spazi per attrezzature pubbliche al servizio degli impianti produttivi, purché in adiacenza alla viabilità.

Tali impianti possono essere altresì ubicati in adiacenza alle principali arterie intercomunali.

Sono escluse le aree ricomprese nel centro storico e nelle zone vincolate ai sensi della legge 1497/39 e della legge 431/85.

#### 5. ATTIVITÀ DI ROTTAMAZIONE ( DR )

Riguardano la attività relative allo smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento, commercializzazione dei materiali di recupero, di autoveicoli civili, industriali, agricoli e/o dei prodotti dell'industria usati.

È ammessa la formazione di tettoie per lo smontaggio e la cernita del materiale, l'officina ed i locali di gestione ed amministrativi nella misura prevista dai quadri sinottici allegati.

L'esecuzione delle opere è subordinata alla formazione di fitta cortina arborea di consistente ampiezza integrata da siepe continua, antistante alla eventuale recinzione cieca; il tutto finalizzato ad ovviare all'impatto visivo prodotto dagli accatastamenti e dalle lavorazioni.

Le caratteristiche di detta cortina e della recinzione sono fissate dal Comune ed accettate dal concessionario in sede convenzionale unitamente alle sanzioni da applicare in caso di inadempienza o trasgressione.

Dovranno essere previsti spazi di manovra e parcheggio in misura adeguata e comunque non inferiori ad 1/3 della superficie fondiaria dell'impianto.

Il P.R.G. limita all'area DR perimetrata nella tav. 2 la conduzione delle attività in oggetto.

Le attività di rottamazione non autorizzate devono cessare entro tre anni dalla data di adozione delle presenti norme previo ottenimento di autorizzazione a termine che può essere rilasciata dal Comune a norma dell'art. 26, 4° comma della l. r. 56/77, ove non sussistano ragioni ostanti di igiene del suolo e degli abitati e di pubblica incolumità.

#### **Art. 28 - Condizioni preliminari all'intervento.**

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinati al conseguimento del titolo abilitativo, consentiti dal P.R.G., sono ammissibili quando:

1. siano rispettati i vincoli e le limitazioni all'utilizzazione urbanistica connessi alla pericolosità geomorfologica, nonché quelli connessi alla prevenzione del rischio sismico (Titolo IV, Capo 4 delle presenti norme)
2. siano rispettate le condizioni di cui al precedente art. 8 in ordine alla urbanizzazione delle aree
3. esistano e siano fruibili le seguenti dotazioni minime di aree destinate ad attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di cui all'art. 21 punti 2 e 3 della L..R. n° 56/77 e s.m.i.

a) per aree destinate ad impianti industriali e artigianali di cui ai punti 1 e 2 al prec. art. 27:

- 20% di S.T. per interventi in aree di nuovo impianto
- 10% di S.F. per interventi in aree con impianti esistenti e confermati e di riordino, elevato al 20% di S.T. nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica

b) per aree destinate ad impianti terziari di cui al punto 3 del precedente art. 27:

- 80% di S.U.L. ammessa, di cui almeno il 50% riservato a parcheggi, nei casi di aree ed impianti esistenti e confermati e di aree da riordinare e da completare definite al successivo art. 29, salvo quanto diversamente specificato nelle tabelle contenute nei quadri sinottici e nelle presenti Norme o in strumenti esecutivi vigenti e fatti salvi dal P.R.G.

- 100% di S.U.L. nei casi di aree di nuovo impianto come definite al punto 4 sottopunto 2 del successivo art. 29, rimanendo fisse le quantità stabilite negli strumenti esecutivi vigenti di cui al punto 4 sottopunto 1 del medesimo art. 29.
- dovranno altresì essere rispettate le dotazioni di parcheggi ed aree per la sosta di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.

Ai fini del prec. pto 2 sono da ritenere equivalenti le aree la cui cessione sia prevista contestualmente al conseguimento del titolo abilitativo e la cui attrezzatura avvenga contestualmente alla realizzazione delle opere concesse.

L'esistenza e la fruibilità delle aree anzidette deve essere dimostrata, fatto salvo quanto stabilito al precedente ed al seguente comma, nei seguenti casi:

- interventi di ampliamento: ove eccedenti limiti di cui al 4° c. punto 1a) del seguente art. 29 la dimostrazione va riferita all'intero impianto
- interventi di nuova costruzione: la dimostrazione va riferita all'intero impianto
- interventi di ristrutturazione eccedenti il risanamento igienico e funzionale: la dimostrazione va riferita all'intero impianto
- interventi di riuso di edifici, in tutto o in parte inutilizzati: la dimostrazione va riferita alla parte soggetta a riuso e/o alla superficie fondiaria ad essa asservita
- mutamento della classe ISTAT di attività: la dimostrazione va riferita all'intero impianto
- modificazioni di attività soggetta al conseguimento di licenze di esercizio di qualunque natura: la dimostrazione va riferita alla parte di edificio nella quale si svolge l'attività e/o alla superficie fondiaria ad essa relativa.

Nelle aree ove è ammesso l'intervento edilizio diretto e nelle aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo (ove il P.R.G. non precisi la localizzazione e/o la quantità delle aree per attrezzature funzionali agli impianti da reperire) le dotazioni minime anzidette possono - ad insindacabile giudizio della Amministrazione - essere monetizzate secondo modalità da definire con deliberazione consiliare.

Il rispetto del rapporto tra aree destinate ad attrezzature e servizi e aree e/o superfici utili oggetto di intervento deve comunque essere dimostrato nell'ambito del P.P.A. in base ai criteri esposti al precedente art. 22.

Per destinazioni d'uso di carattere industriale, nel caso di rilocalizzazione di impianti esistenti nel Comune o di trasferimento o decentramento di unità locali operanti in altri Comuni, l'intervento è di norma subordinato alla convenzione di cui all'art. 53 della l.r. n. 56/77 e s.m.i.

È fatto comunque salvo negli altri casi il ricorso alla predetta convenzione, ad insindacabile giudizio del Comune.

Gli interventi di trasformazione delle aree di nuovo impianto sono subordinati alle disposizioni e modalità esecutive riportate nella Relazione Geologica allegata al P.R.G. e successive varianti ed integrazioni e nelle schede monografiche relative a specifiche aree; gli interventi di nuova costruzione sono comunque subordinati al rispetto delle disposizioni del D.M. LL.PP. 11.3.88.

Compatibilmente con la destinazione delle aree, gli interventi di trasformazione delle aree dovranno tenere conto dei seguenti obiettivi di tutela ambientale definiti ai sensi della L.R. 40/98:

- conservazione delle aree individuate come zone di deflusso delle acque meteoriche o aree di separazione tra le aree urbane e quelle produttive, che non potranno essere edificate o pavimentate, ma esclusivamente oggetto di interventi di pulizia, conservazione, rinaturalizzazione
- limitazione della copertura ed impermeabilizzazione delle aree trasformabili, con l'adozione di idonei materiali e tecniche di pavimentazione per le aree dei piazzali, allo scopo di ridurre gli effetti sui livelli superficiali dei terreni e sul microclima, con l'applicazione delle prescrizioni indicate all'art. 63, c. 6, 7, 8
- promozione ed incentivazione, attraverso accordi con gli enti gestori del servizio acquedotto e depurazione, della realizzazione di doppie linee di adduzione idrica, con separazione della rete potabile da quella industriale e riciclaggio delle acque reflue depurate per fornitura ad uso industriale
- incentivazione di interventi edilizi che impieghino materiali e tecnologie ecologicamente compatibili e prevedano l'utilizzo di energie rinnovabili (es. fotovoltaico, cogenerazione, recupero ...)
- incentivazione di interventi che prevedano il recupero delle acque reflue di lavorazione
- prescrizione di sistemazioni del verde con alberature di alto fusto, da definire in dettaglio in sede di S.U.E.
- in sede di formazione dei nuovi strumenti urbanistici esecutivi previsti dalle N.d.A. per le aree di tipo I 1, l'impatto visivo che la realizzazione dei nuovi volumi realizzabili comporta andrà attentamente valutato, anche contenendo, per quanto possibile, le altezze massime raggiungibili. A tale scopo si suggerisce di distinguere opportunamente l'altezza massima fissata per le costruzioni, la cui misura dovrebbe essere ridotta rispetto a quanto stabilito dal

- PRG, da quella relativa agli impianti che non costituiscono né superficie coperta né concorrono al calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria e che possono pertanto eccedere detta altezza per esigenze di funzionamento
- le modificazioni che avverranno sui terreni oggetto di variante (variante polo industriale nord ovest) non dovranno causare ripercussioni sulla capacità di smaltimento della rete di drenaggio naturale né determinare un aumento della pericolosità per i terreni posti orograficamente più a valle, nel rispetto ovviamente dell'art. 12 delle N.T.A. del P.A.I. Ciascun lotto di nuovo impianto dovrà pertanto essere dotato di vasche di prima pioggia adeguatamente dimensionate.

#### SISTEMAZIONE DELLE AREE.

Le aree di pertinenza degli edifici, non riservate alla funzionalità degli impianti, dovranno essere adeguatamente sistemate a verde di arredo, adeguatamente sistemato ma non pavimentato, in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria ; nelle aree di pertinenza dovranno inoltre essere reperite superfici a parcheggio nella misura stabilita al successivo art. 63.

L'accesso agli impianti dalla pubblica viabilità dovrà essere arretrato di almeno mt. 10 o nella misura stabilita nel titolo abilitativo, fatti salvi maggiori arretramenti disposti dalle fasce di rispetto, o diverse disposizioni previste in S.U.E.

#### UTILIZZAZIONE DEGLI EDIFICI.

Gli interrati ed i seminterrati degli edifici potranno avere destinazione accessoria alla attività, che escluda la presenza continuativa di persone.

Ove l'impianto sia dotato di abitazioni di servizio, dette abitazioni non possono essere oggetto di alienazione frazionata dall'impianto o comunque di scorporo anche nell'uso. L'uso indipendente o lo scorporo a qualsiasi titolo costituisce modifica di destinazione d'uso non ammessa.

#### PRESCRIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI VIGENTI.

Sono fatte salve le previsioni relative alle destinazioni d'uso fissate negli strumenti urbanistici esecutivi adottati o vigenti. I parametri di utilizzazione in essi stabiliti hanno carattere prevalente sulle presenti norme, fatta salva la possibilità di apportare modifiche ove queste fossero più favorevoli.

#### **Art. 28 bis** - Verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità

L'approvazione di progetti , il rilascio di autorizzazioni per nuove aperture, i trasferimenti e gli ampliamenti, la modifica e l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 900, o a mq. 1800 se localizzati nell'addensamento A1 o A3, sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, nonché ad adeguati studi di impatto economico ed ambientale con i contenuti indicati agli art. 26 e 16 della D. C.R.

Le soluzioni progettuali per rendere ammissibili gli insediamenti, in applicazione dei suddetti studi, devono essere concertate con gli enti competenti (comune, provincia,...) e devono essere oggetto di convenzione o atto d'obbligo unilaterale

#### **Art. 28 ter** - Titoli abilitativi alla realizzazione di attività commerciali al dettaglio.

I titoli abilitativi alla realizzazione delle medie strutture di vendita, cioè con superficie di vendita compresa tra 251 e 2500 mq., sono rilasciati nel rispetto di quanto previsto dalla Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali, a condizione che la superficie lorda di pavimento non sia superiore a 4000 mq.

Se la superficie lorda di pavimento è compresa tra 4000 e 8000 mq., il titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'obbligo unilaterale e a preventiva autorizzazione regionale.

Se la superficie lorda di pavimento è superiore a 8000 mq., il titolo abilitativo è subordinato a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo e a preventiva autorizzazione regionale.

Nel titolo abilitativo, nella convenzione o impegno unilaterale d'obbligo che disciplinano l'intervento sono precisate :

- la superficie utile lorda e la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;
- la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive, limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
- le superfici a magazzino e deposito;
- le superfici destinate ad attività accessorie;
- le superfici destinate ad altre attività, quali artigianato, servizi, ecc.;
- le superfici destinate ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblico),



- le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi;
- i parcheggi privati ai sensi della legge 122/1989 e le superfici destinate a carico e scarico merci.

Nei casi di superficie lorda di pavimento superiore a 4000 mq., nella convenzione devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione.

I titoli abilitativi relativi alle grandi strutture di vendita, con superficie di vendita superiore a mq. 2500, devono essere rilasciati entro 90 giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della determinazione assunta dalla conferenza dei servizi, che abbia espresso parere favorevole sulla domanda di autorizzazione ai sensi dell'art. 26 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### **Art. 29 - Classificazione delle aree produttive per intervento.**

Con riferimento alle sigle riportate nei quadri sinottici sotto la dizione 'Classi di intervento' si individuano le seguenti modalità di uso del suolo a fini produttivi industriali, artigianali e terziari:

##### **1. IMPIANTI ESISTENTI E CONFERMATI ( c ).**

Il P.R.G. individua le aree e gli impianti produttivi esistenti di cui si conferma la localizzazione.

Eventuali frazionamenti degli edifici esistenti e scomposizione delle attività insediate sono subordinati a convenzionata a norma dell'art. 49 della l. r. 56/77 e s.m.i.

Eventuali modificazioni del settore, ramo classe o sottoclasse di attività come definiti dall'ISTAT sono subordinate ad autorizzazione.

##### **1a) Impianti industriali o artigianali**

Sugli impianti ed attrezzature a destinazione industriale o artigianale, o ad essi sussidiarie, sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale.

Sono ammessi gli ampliamenti degli stabilimenti esistenti nella misura indicata nei quadri sinottici allegati.

È altresì ammessa la demolizione e ricostruzione di impianti obsoleti. Si applicano in tal caso UF = 0,70 e R.C. = 40% e negli stessi limiti sono edificabili le aree libere non asservite agli impianti produttivi esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

È in ogni caso ammesso, una tantum, l'ampliamento della S.U.L. degli impianti esistenti all'epoca di adozione delle presenti norme nella misura massima del 20% e per non più di 500 mq. di solaio utile lordo, anche in eccedenza ai valori assegnati a R.C. e U.F.

##### **1b) Impianti a destinazione terziaria**

Sugli impianti e attrezzature a destinazione terziaria, o ad essa sussidiaria, sono comunque ammessi interventi di ammodernamento, di ristrutturazione interna, di adeguamento tecnologico e funzionale.

Sugli impianti esistenti all'epoca di adozione delle presenti norme possono essere eseguiti gli ampliamenti disciplinati dai parametri di utilizzazione superficiale (S.U.L.) e R.C. contenuti nei quadri sinottici allegati, fatta salva la possibilità, per quelli a volumetria confermata, di realizzare in eccedenza ad essa spazi per il ricovero di impianti tecnologici nella misura strettamente necessaria.

Riguardo gli impianti produttivi e terziari inseriti nel tessuto urbano residenziale, obiettivo del piano è non ostacolare le attività ma rendere possibile anche il riordino con destinazione residenziale con parametri omogenei alle aree contigue.

In questo caso, qualora l'attività produttiva e terziaria sia documentatamente cessata da almeno un anno sono ammessi interventi sino alla demolizione e ricostruzione a favore della destinazione residenziale e delle attività compatibili ai sensi dell'art. 21 punto A, con S.U.E. finalizzato al reperimento delle aree a standard per servizi nella misura prevista dall'art. 21 della L. R. 56/77 e s.m.i. e alla valutazione dell'inserimento degli interventi nel tessuto edilizio circostante. I parametri da rispettare per tale trasformazione sono: i.t. di 1 mc/mq, R.C. 30%, h .massima m. 10,50.

##### **2. AREE DA RIORDINARE ( r )**

Tale classificazione comprende le aree a destinazione industriale, artigianale o terziaria in cui gli impianti esistenti sono generalmente obsoleti e/o inutilizzati e la dotazione infrastrutturale delle aree inadeguata.

In tali aree le previsioni del P.R.G. si attuano:

- con idoneo titolo abilitativo, nel caso di interventi fino alla ristrutturazione o ampliamento di impianti esistenti
- con permesso di costruire convenzionato ex art. 49 della l.r. n. 56/1977, finalizzato all'adeguamento delle infrastrutture e alla dotazione di servizi e attrezzature, in casi di recupero diversi da quelli ammessi con semplice permesso di costruire e nel caso di operazioni di ristrutturazione urbanistica, ivi compresa la realizzazione di nuove costruzioni in aree libere o divenute libere in seguito a demolizione.

Per detti interventi l'utilizzazione fondiaria è disciplinata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici allegati.

Il P.R.G. delimita le aree in cui in ogni caso, per interventi che eccedono la manutenzione e l'adeguamento tecnologico degli impianti in attività, è d'obbligo la formazione di strumento urbanistico esecutivo. È facoltà dell'A.C. prescrivere la predisposizione di S.U.E. anche in casi non espressamente indicati in cartografia, qualora si verifichino casi di particolare complessità degli interventi o necessità di adeguamento delle infrastrutture e della dotazione di servizi e attrezzature.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia che interessino unità produttive locali in attività sono disciplinate di norma ai sensi dell'art. 53 della L. R. n. 56/77 e s.m.i.

### 3. AREE DA COMPLETARE ( n ).

Tale classificazione comprende le aree libere da costruzioni e già dotate di idonee urbanizzazioni in cui è ammessa la nuova costruzione di impianti produttivi.

In tali aree le previsioni di P.R.G. si attuano con intervento diretto mediante idoneo titolo abilitativo, o convenzionato ove si rendano necessarie integrazioni infrastrutturali.

Gli indici di utilizzazione delle aree sono fissati nei quadri sinottici allegati, fatta salva la disciplina di strumenti urbanistici esecutivi vigenti, ove più favorevole.

### 4. AREE PER NUOVI IMPIANTI ( N ).

Tale classificazione comprende le aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato generalmente alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici esecutivi vigenti o da formare e cioè :

1) Aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi vigenti:

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di primo impianto si applicano le norme e prescrizioni dello strumento esecutivo vigente che si intende qui richiamato.

Alla scadenza dello strumento urbanistico esecutivo vigente sulle aree destinate alla realizzazione di impianti produttivi che risultino inattuate si applicano le norme di cui al successivo p.to 2.

2) Aree non comprese in strumenti urbanistici vigenti.

L'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, in quanto prescritto negli elaborati cartografici e comunque ove il fabbisogno di infrastrutture non sia soddisfacibile all'interno dei singoli lotti e/o con opere di allacciamento ad infrastrutture esistenti.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiore onere di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

L'area I1 deve essere disciplinata da uno o più strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, relativamente alle superfici di nuovo impianto; per le parti di area ancora inedificate e prive di reti urbanizzative, la definizione della ripartizione degli spazi pubblici e dei lotti fondiari è demandata agli strumenti urbanistici esecutivi come sopra prescritti e formati secondo le disposizioni generali del precedente art. 6.

L'utilizzazione fondiaria delle aree di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 e 4 è disciplinata da parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici allegati, fatto salvo quanto disposto al precedente punto 4.1.

## CAPO 6 - DISCIPLINA DELLE AREE EXTRAURBANE.

### **Art. 30** - Obiettivi, ambito normativo, destinazione.

- Nel territorio extraurbano il P.R.G. ha per obiettivo:
- la tutela e la valorizzazione degli elementi morfologici ed ambientali del territorio anche per usi collettivi laddove ammesso.
- la salvaguardia attiva degli elementi antropici superstiti, quali testimonianza storica e culturale.
- il sostegno della produttività agricola in coerenza con le direttive del Piano Regionale di Sviluppo.
- il consolidamento dei nuclei frazionali quali centri di servizio ai residenti nel territorio extraurbano e alle attività ivi insediate.
- la riconduzione ad un quadro pianificato delle attività extragricole insediate, e la organizzazione urbanistica delle attività non compatibili con il tessuto urbanizzato, ma compatibili con gli obiettivi generali sopraricordati.

A tali fini le seguenti norme stabiliscono indirizzi amministrativi e prescrizioni.

Nelle aree extraurbane il Piano Regolatore Generale norma, al fine di un corretto uso delle risorse naturali, ambientali, storico-culturali, produttive e dei sistemi infrastrutturali esistenti:

- 1) le destinazioni d'uso degli immobili proprie e ammesse
- 2) i requisiti di titolarità agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia
- 3) le limitazioni all'esercizio del diritto d'uso degli immobili
- 4) l'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici per gli interventi di trasformazione edilizia
- 5) prescrizioni per opere ed impianti di particolare natura.

La suddetta disciplina è stabilita per il conseguimento delle finalità del P.R.G. e, in particolare, in riferimento alle aree ambientali in cui il territorio extraurbano è distinto, e alle esigenze delle famiglie e delle attività insediate e/o insediabili.

Le aree extraurbane sono propriamente destinate all'attività agro-silvo-pastorale. Sono ammesse le destinazioni extragricole espressamente richiamate nelle norme relative ai diversi sistemi ambientali.

### **Art. 31** - Destinazioni d'uso specifiche ammesse nel territorio extraurbano.

Nel territorio extraurbano sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a.1. abitazioni rurali;
- a.2. fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata;
- a.2.1. costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricoveri macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollo, porcile, conigliera, ecc.);
- a.2.2. serre fisse per colture aziendali;
- a.2.3. allevamenti aziendali di suini, bovini ed equini, capi minori;
- a.2.4. allevamenti di altre specie animali;
- a.3. costruzioni rurali specializzate destinate a: lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola o associata, strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende singole o associate (cantine, magazzini frigoriferi, caseifici, rimesse per macchine agricole conto-terzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc.) o di carattere cooperativo, consortile o di associazione tra i produttori agricoli ufficialmente riconosciute ai sensi di legge.
- a.4. pozzi e laghi per uso irriguo, costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
- b.1. abitazioni per residenza civile per famiglie non addette al settore agricolo e relative pertinenze;
- c.1. locali per l'esercizio di attività commerciali al minuto connesse con l'agricoltura o di servizio alle famiglie residenti nelle aree extraurbane, e pubblici esercizi;
- d.1. abitazioni per residenza temporanea agroturistica, secondo la definizione di cui all'art. 6, della l. 17.5.83 n. 217 ed art. 2 lett. c) della l. r. 35/84, ivi compresi gli spazi per tende e caravans, solo se ammessi con vincolo topograficamente definito dal P.R.G.;
- d.2. strutture ricettive e annessi servizi turistici per opera di imprese turistiche come definite all'art. 5 della l. 17/5/1983 n. 217.
- d.3. strutture per attività turistico-ricettive come definite all'art. 2 lett. c), 1° c. della l. r. n. 56/1979;
- d.4. strutture ricettive di carattere assistenziale pubbliche o private (pensionati, ricoveri anche associati ad attrezzature per l'assistenza sanitaria)
- e. opere di urbanizzazione primaria, secondaria, indotta come definite rispettivamente all'art. 51 della l. r. n.

L'ammissibilità delle destinazioni specifiche sopraelencate è subordinata alle prescrizioni relative a ciascuna area ambientale e alla destinazione funzionale delle aree agricole.

La consistenza delle opere di trasformazione urbanistica ed edilizia dirette all'attuazione delle suddette destinazioni è riferita e disciplinata nel rispetto oltreché delle caratteristiche morfologiche ed idrogeologiche dei luoghi, anche dalle prescrizioni relative al sistema insediativo a cui appartengono gli immobili interessati da trasformare.

#### LIMITAZIONI

Gli interventi ammessi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli e delle limitazioni all'utilizzazione urbanistica connessi alla pericolosità geomorfologica, nonché a quelli connessi alla prevenzione del rischio sismico (Titolo IV, Capo 4 delle presenti norme)

#### **Art. 32 - Requisiti di titolarità agli interventi.**

Per il conseguimento delle finalità del P.R.G. nel territorio extraurbano, il titolo abilitativo per gli interventi ammessi può essere conseguito da seguenti soggetti:

- s.1. soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di legge per richiedere il titolo abilitativo
- s.2. soggetti definiti imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- s.3. proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera s.2 e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- s.4. imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della l. r. 63/78 e s. m. e i. ed ai sensi dell'art. 25, lett. m) del 2° comma della l. r. 56/77 e s.m.i. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
- s.5. i proprietari coltivatori diretti;
- s.6. gli Enti pubblici e di diritto pubblico, le associazioni di produttori ufficialmente riconosciute ai sensi di legge e i consorzi funzionali gratuitamente operanti sul territorio;
- s.7. soggetti di cui alla lettera s.1. iscritti negli elenchi delle attività artigianali, industriali, commerciali
- s.8. soggetti classificati come impresa turistica a norma dell'art. 5 della l. 17.5.1984 n. 217;
- s.9. soggetti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi sociali e tecnologici e dell'edilizia economica e popolare.

Il requisito di titolarità agli interventi è stabilito in riferimento alle aree ambientali ed alla destinazione d'uso delle opere ed alla loro consistenza, fermo restando che chiunque ha titolo ad intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili, edifici ed infrastrutture.

#### **Art. 33 - Documentazioni e condizioni di ammissibilità agli interventi.**

L'ammissibilità di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ed il conseguimento del relativo titolo abilitativo, può essere subordinata

- a) all'accettazione di condizioni apposte al titolo abilitativo in base alle presenti norme, alle norme del R.E., ed a norma di legge;
- b) alla stipula di convenzioni e/o di atti di impegno unilaterale:
  - al mantenimento della destinazione d'uso, per epoche definite dalle presenti norme
  - alla coincidenza del titolo soggettivo all'intervento con il titolo di godimento, per epoche definite dalle presenti norme.

Dette condizioni sono stabilite dalle presenti norme in riferimento alla destinazione specifica degli interventi, ai sistemi insediativi ambientali nei quali si esplicano le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Nelle zone agricole la rispondenza tra le finalità e le richieste per gli interventi edificatori può essere sottoposta a verifica attraverso opportuna documentazione fornita dall'avente titolo:

- a) la documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi di soggetti giuridici di cui al precedente articolo;
- b) la documentazione sulla disponibilità dei terreni e sulle forme di conduzione dell'azienda;
- c) gli elenchi e le planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di P.R.G. e dei relativi indici utilizzati per singolo mappale;
- d) estratto della cartografia del P.R.G. con perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;
- e) planimetria dello stato di fatto e di progetto della azienda e relativi indirizzi produttivi, ripartizione colturale, assetto infrastrutturale;
- f) planimetria e descrizione dei fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso;

Il titolo abilitativo per gli interventi edificatori, ivi comprese le residenze, da realizzare in funzione dell'attività agricola è subordinato alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni relative.

L'atto viene trascritto sui registri delle proprietà immobiliari.

Si richiamano i disposti di cui ai commi 7 e seguenti dell'art. 25 della l. r. 56/77 e s.m.i..

Devono essere rispettate le indicazioni di salvaguardia contenute nel successivo art. 45.

Le strutture murarie in terra battuta dovranno essere interamente conservate; saranno ammesse le sole opere necessarie all'esecuzione degli interventi consentiti dal P.R.G., il ripristino di parti demolite o crollate o il consolidamento di strutture esistenti dovrà essere eseguito con gli stessi materiali e tecniche costruttive originarie; l'adozione di diversi materiali o tecniche costruttive dovrà essere adeguatamente motivata e documentata e sarà ammessa ad insindacabile giudizio della C.I.E.

Gli ampliamenti ammessi dovranno essere sempre organici alla morfologia originaria, ovvero devono essere concepiti come prolungamento delle maniche esistenti o con fronti perpendicolari alle linee di colmo principali, preferibilmente con prolungamento delle falde esistenti; l'altezza massima del nuovo corpo di fabbrica è quella dell'edificio ampliato.

L'ampliamento e la sopraelevazione di edificio inserito in una cortina edilizia deve rispondere alle seguenti indicazioni:

- quando l'edificio è di altezza inferiore agli edifici adiacenti, non può superare l'altezza dell'edificio più alto tra essi; se mancante di servizi o collegamenti verticali efficienti è ammesso l'ampliamento trasversale purché riguardante i prospetti meno significativi e nel rispetto di logge, ballatoi, balconate;
- quando l'edificio è in testata alla cortina edilizia può essere sopraelevato sino a raggiungere l'altezza dell'edificio concomitante e può essere prolungato.

I manufatti destinati alla residenza e, di norma, anche destinati alle altre attività dovranno essere realizzati con specifica attenzione all'impianto distributivo (in linea o a corte) ed ai materiali di tamponamento e della copertura (di norma in cotto).

Eventuali nuove costruzioni non riconducibili ai casi precedenti dovranno risultare del tutto indipendenti dagli edifici preesistenti ed estranei alle loro aree di pertinenza in modo che l'impianto originario risulti chiaramente leggibile.

Gli interventi sugli edifici, per le parti verso strada o comunque visibili da spazi pubblici o dalle corti, formanti in complesso un solo corpo architettonico, devono rispondere ad unità di insieme sia nell'architettura che nelle tinteggiature, anche quando trattasi di differenti proprietà.

Le modificazioni di carattere volumetrico (grossatura di manica, ampliamenti, nuovi edifici) che interessino più proprietà contigue, nei casi in cui gli interventi devono essere volti a conseguire l'unitarietà compositiva di fronti continui di complessi unitari e quelli la cui attuazione richieda di abolire servitù in atto, vanno di norma perseguiti mediante l'istituzione di comparto a norma del precedente art. 6 o mediante strumenti urbanistici esecutivi.

È altresì ammesso l'intervento singolo diretto ove agli allegati tecnico progettuale oggetto della domanda, sia allegata, ove ricorrano reciproche servitù o vincoli derivanti dall'applicazione del Codice Civile, le dichiarazioni di assenso dei confinanti o dei terzi interessati.

Per i complessi edilizi unitari e per i fronti continui il comune ha comunque la facoltà di richiedere la presentazione, come condizione per il conseguimento del titolo abilitativo, di un progetto unitario della cortina edilizia (anche discontinua), sottoscritto da tutti i proprietari o aventi titolo interessati e sottoscritto anche dalla proprietà unica che richieda di intervenire su una sola parte della stessa, con esplicita loro dichiarazione ad attenersi in caso di interventi successivi: l'impegno anzidetto va trascritto nei registri immobiliari e della avvenuta trascrizione va data comunicazione al comune prima dell'inizio dei lavori.

#### **Art. 34 - Parametri urbanistici e loro applicazione.**

Le presenti norme disciplinano gli interventi relativi a :

1. COSTRUZIONI DI NUOVE ABITAZIONI RURALI
2. RECUPERO ABITAZIONI
  - 2.1. Abitazioni rurali
  - 2.2. Abitazioni per residenza civile

- 2.3. Abitazioni per residenza temporanea di natura agroturistica o turistico ricettiva
3. NUOVA COSTRUZIONE E RECUPERO IGIENICO FUNZIONALE DI ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER L'ALLEVAMENTO DI ANIMALI
  - 3.1. Allevamenti zootecnici
  - 3.2. Allevamenti diversi
4. COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E RECUPERO DEI FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO
5. COSTRUZIONE DI SERRE FISSE
6. COSTRUZIONI RURALI SPECIALIZZATE – RECUPERO E AMPLIAMENTO
7. FORMAZIONE DI:
  - a) POZZI E LAGHI PER USO IRRIGUO E PER LA REGIMAZIONE DEI BACINI IRRIGUI;
  - b) VASCHE E LAGONI DI ACCUMULO DI LIQUAMI
8. RECUPERO E AMPLIAMENTO DI LOCALI PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALI CONNESSE CON L'AGRICOLTURA, O DI SERVIZIO ALLE FAMIGLIE RESIDENTI NELLE AREE EXTRAURBANE E PUBBLICI SERVIZI
9. STRUTTURE RICETTIVE E SERVIZI TURISTICI
10. OPERE DI URBANIZZAZIONE

#### 1. COSTRUZIONE DI NUOVE ABITAZIONI RURALI (destinazione a.1,art. 31)

Nelle zone agricole fatte salve diverse disposizioni previste dalla presente normativa, è ammessa esclusivamente l'edificazione di residenze rurali in funzione della conduzione del fondo in ragione delle esigenze dell'imprenditore agricolo e del suo nucleo familiare.

##### a) densità fondiaria

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- a) terreni a colture protette in serre fisse:  
mc. 0,06 x mc.
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate:  
mc. 0,05 x mq.
- c) terreni a colture legnose specializzate:  
mc. 0,03 x mq.
- d) terreni a seminativo o a prato permanente:  
mc. 0,02 x mq.
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:  
mc. 0,01 x mq. conteggiati su non più di cinque ettari per azienda
- f) terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo pastorali:  
mc. 0,001 x mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare 1.500 mc.

##### b) Copertura

La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni non potrà essere superiore al 15% per le costruzioni a destinazione residenziale, ed al 35% nel complesso; non sono computabili per il predetto rapporto gli appezzamenti oggetto di semplice trasferimento di cubatura al fondo oggetto di edificazione.

##### c) Limitazioni

c1) Ai fini della definizione del volume edificabile, si richiamano i disposti di cui ai commi 15 e seguenti dell'art. 25 della l. r. 56/77.

c2) L'indice fondiario può essere applicato anche su terreni goduti a titolo di affitto purché di tale titolo sia documentabile l'ininterrotto godimento nei cinque anni precedenti alla data di presentazione dell'istanza finalizzata al conseguimento del titolo abilitativo relativo agli interventi.

Il conseguimento del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di atto di vincolo non edificandi accompagnato, nel caso previsto al punto precedente, dall'assenso del/dei proprietari dei fondi alla cessione della capacità edificatoria dei fondi medesimi.

c3) In ogni caso il conseguimento del titolo abilitativo per gli interventi ammessi, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda ai sensi delle vigenti disposizioni di legge il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti.

##### d) Titolarità

I soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5, s6 dell'art. 32.

#### 2. RECUPERO ABITAZIONI

Vi sono compresi gli interventi di recupero igienico funzionale di abitazioni esistenti e, ai fini di favorire un ampio recupero, quelli che comportano nuove unità abitative tramite recupero con frazionamento di edifici esistenti a tipologia abitativa e tramite interventi di recupero di complessi edilizi a tipologia rurale o abitazioni rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

Per interventi di recupero igienico funzionale di abitazioni esistenti si intende:

2.a. l'esecuzione di opere di risanamento e di ristrutturazione di unità immobiliari già destinate ad abitazione

2.b. l'ampliamento della superficie utile abitativa:

- prioritariamente con recupero delle parti non residenziali con interventi sino alla ristrutturazione a favore della residenza e delle relative pertinenze comprese le autorimesse, che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici, utilizzando parti originariamente destinate al servizio agricolo, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato abitativo, con esclusione delle tettoie aperte da tre o quattro lati
- subordinatamente con grossatura della sagoma dell'edificio, in misura non superiore al 50% della superficie utile abitativa preesistente alla data di adozione del PRG e nei limiti della lettera a) punto 4, sottopunto f) del precedente art. 24.
- è ammessa la realizzazione di manufatti ad uso pertinenziale del fabbricato residenziale, di servizio o per ricovero animali, per una superficie coperta non superiore a mq. 50, con altezza massima di m. 2.40 e R.C. 40% calcolato sul lotto di pertinenza del fabbricato residenziale e comprensivo di tutte le superfici edificate.

È ammessa, oltre agli interventi precedenti, la formazione di nuove unità abitative comportanti aumento della capacità insediativa con interventi di:

- ristrutturazione con frazionamento di unità immobiliari già destinate ad abitazione;
- recupero a favore della residenza e delle relative pertinenze comprese le autorimesse, di complessi edilizi a tipologia rurale o di abitazioni rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, con interventi sino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione, senza modifiche alla sagoma esterna; detti interventi non sono ammessi per tettoie aperte, edifici isolati a destinazione esclusivamente di servizio all'attività agricola, ricoveri attrezzi;
- ampliamenti del precedente punto 2.b. che aumentino il numero di unità abitative.

In presenza di aumento della capacità insediativa si applicano i disposti di cui alla lettera a) punti 5. e 7. del precedente art. 24.

Si richiamano integralmente le disposizioni della Legge Regionale 29 aprile 2003, n.9, recante "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e delle sue eventuali successive modifiche.

Gli interventi di recupero devono essere conformi alle disposizioni del Regolamento Edilizio in ordine all'inserimento ambientale delle costruzioni e dell'art. 33 delle presenti norme relativamente agli interventi sulle strutture murarie in terra battuta.

## 2.1. ABITAZIONI RURALI (destinazione a.1 art. 31)

a) titolarità:

soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5, s6 dell'art. 32.

## 2.2. ABITAZIONI PER RESIDENZE CIVILI (destinazione b.1 art. 31)

a) titolarità:

soggetti di cui alle lettere s1, s4, s7 dell'art. 32.

## 2.3. ABITAZIONI PER RESIDENZA TEMPORANEA DI NATURA AGRO-TURISTICA O TURISTICO-RICETTIVA (destinazione d.1, d.2, d.3, dell'art. 31)

a) copertura: 20% del fondo direttamente asservito in presenza di aumento della S.C.

b) limitazioni:

b.1) Il conseguimento del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di impegno unilaterale del richiedente al mantenimento della destinazione in oggetto per un periodo non inferiore a 20 anni; la capacità ricettiva non può eccedere i limiti fissati dalla normativa regionale

titolarità: i soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5, s8, s9 dell'art. 32.

## 3. NUOVA COSTRUZIONE E RECUPERO IGIENICO FUNZIONALE DI ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER L'ALLEVAMENTO DI ANIMALI

Per nuova costruzione e recupero igienico funzionale di attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali si intende:

3.a) la realizzazione ex novo di edifici per la stabulazione ed infrastrutture relative

3.b) la sostituzione edilizia di edifici esistenti

3.c) l'ampliamento di impianti esistenti

3.d) l'esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione di impianti ed attrezzature agricole, anche con nuove destinazioni a ricovero di animali

3.e) l'esecuzione di opere infrastrutturali ed impianti tecnici al servizio della attività di allevamento.

### 3.1. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI (destinazione a.2.3., art. 31)

a) copertura delle strutture:

per gli interventi in 3.a): 2% della superficie dei terreni coltivati a titolo di proprietà, affitto ed altro titolo reale di godimento e facente capo all'azienda agricola;

per gli interventi in 3.b) e in 3.c) e per gli allevamenti zootecnici intensivi: 25% relativo al complesso degli edifici e delle loro superfici fondiari di pertinenza.

limitazioni:

b1) non è ammessa la formazione di nuovi centri aziendali in aree di salvaguardia ambientale e di ambito fluviale

b2) il conseguimento del titolo abilitativo relativo agli allevamenti di bovini, equini, suini e capi minori (ovini e caprini, ecc.) è subordinato alla preventiva dimostrazione della disponibilità di adeguate superfici idonee alla utilizzazione agronomica delle deiezioni e alternativamente di adeguate concimaie o impianti di depurazione delle deiezioni stesse.

b3) per gli allevamenti intensivi:

- la realizzazione di impianti per allevamenti intensivi suinicoli e di sanati comporta la istituzione di una fascia di rispetto radiale per le abitazioni di qualunque natura di almeno mt. 100, con la sola eccezione delle abitazioni annesse agli impianti e di eventuali altri fabbricati della stessa azienda. Per gli impianti relativi ad allevamenti avicoli tale fascia viene elevata a mt. 500. La limitazione, accettata dai proprietari delle aree interessate, costituisce atto di vincolo da registrare nei registri della proprietà immobiliare.
- è richiesto l'atto di impegno di cui al punto c.3 del paragrafo 1 riferito al mantenimento della destinazione specifica degli impianti oggetto del titolo abilitativo.
- non sono ammessi nelle aree di ambito fluviale, di salvaguardia, di margine ambientale e nelle aree collinari a quota superiore all'isoipsa significativa.
- con riguardo allo spandimento dei liquami, è condizione preliminare al conseguimento del titolo abilitativo lo studio delle caratteristiche geologico-tecniche delle aree interessate dall'allevamento e delle aree di spandimento ai fini della tutela dagli inquinamenti delle acque di falda.
- Sono comunque fatte salve prescrizioni più restrittive a norma delle Leggi sanitarie per la tutela della salute, dell'igiene dell'abitato del suolo e del sottosuolo assunte dal Sindaco nelle forme di legge o apposte come condizione al titolo abilitativo.

c) titolarità:

soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5 dell'art. 32

d) distanze:

- allevamenti aziendali di suini e di sanati:

- 1) dai confini: m. 15
- 2) dalla residenza del conduttore: m. 20
- 3) da altre residenze isolate: m. 100
- 4) da nuclei rurali: m. 200
- 5) dalle aree urbane: m. 1000

- allevamenti aziendali di altri bovini, equini, ovini e caprini, ecc.

- 1) dai confini: m. 10
- 2) dalla residenza del conduttore e da terzi: m. 20
- 3) dai nuclei rurali: m. 20
- 4) dalle aree urbane e dalle frazioni: m. 200
- 5) dagli insediamenti non residenziali: m. 100

- allevamenti industriali intensivi

dalle aree più vicine a destinazione residenziale, ivi comprese le frazioni Merella e Barbellotta e le aree di servizio pubblico e di interesse generale, di:

- mt. 1000 per gli allevamenti avicoli
- mt. 500 per gli allevamenti suinicoli, di sanati e per gli altri allevamenti inquinanti
- mt. 250 per gli allevamenti di altri bovini in genere e per gli altri allevamenti assimilabili.



### 3.2. ALLEVAMENTI DIVERSI (destinazione a.2.6. art. 31)

1. subordinati all'autoapprovvigionamento per non meno del 25% del fabbisogno alimentare (selvaggina, anitre, tacchini, ecc.)
2. non subordinati all'autoapprovvigionamento richiedenti attrezzature elementari (cervi, cinghiali, ecc.)
3. non subordinati all'autoapprovvigionamento richiedenti impianti fissi (cani, gatti, nutrie, ecc.)
4. allevamenti diversi (apicoltura, elicoltura, lombricoltura).

a) densità fondiaria:

b) copertura:

- 50% nel caso delle voliere per gli allevamenti in 1. Non è consentita la realizzazione di strutture fisse e/o inamovibili
- 8% nel caso degli impianti di cui al punto 3 con un max. di 300 mq. di sup. utile onnicomprensiva. Fanno eccezione da R.C. e S.U. le eventuali attrezzature scoperte.

c) limitazioni:

c.1) distanze:

dal perimetro delle aree urbanizzate e urbanizzande:

- mt. 100 per gli allevamenti in 1
- mt. 250 per gli allevamenti in 3 subordinatamente alla preventiva formazione di fitta vegetazione arborea ed arbustiva frangisuono sui lati frontistanti gli insediamenti aggregati o sparsi
- mt. 50 per gli allevamenti in 4

dagli insediamenti sparsi o dalle case isolate più vicine:

- mt. 50 per gli allevamenti in 1 e in 4
- mt. 200 per gli allevamenti in 3 fatta salva l'esecuzione obbligatoria di opere frangisuono

c.2) gli allevamenti in 2 sono ammessi solo in quanto almeno i 2/3 dell'area interessata ricada in ambito collinare in aree boscate. Il lotto minimo per la costituzione dell'allevamento è fissato in 10 ha.

c.3) è richiesto l'atto di impegno di cui al punto c3 del paragrafo 1. riferito al mantenimento della destinazione specifica degli impianti oggetto del titolo abilitativo.

c.4) non ammessi nelle aree di ambito fluviale. Nella aree di salvaguardia ambientale non ammessi gli allevamenti in 1.3. e quelli in 4.

d) titolarità:

soggetti di cui alle lett. s2, s3, s4, s5 e quelli in s7 nel caso degli allevamenti di cui ai punti 3 e 4.

### 4. NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E RECUPERO FUNZIONALE DI FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO (destinazione a.2.1. art. 31)

Per nuova costruzione e ampliamento di fabbricati funzionali alle esigenze dell'azienda agricola si intende:

- 4.a) la realizzazione ex novo di fabbricati al servizio di aziende che ne sono sprovviste;
- 4.b) la sostituzione edilizia di fabbricati esistenti, in misura superiore al 50% delle S.U.L. esistenti.
- 4.c) l'ampliamento delle superfici utili complessive dei fabbricati di servizio del nucleo aziendale in misura superiore al 50%

Per interventi di recupero funzionale di fabbricati rurali di servizio si intende:

- 4.d) la esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione totale o parziale di impianti, attrezzature e costruzioni;
- 4.e) la sostituzione edilizia di impianti, attrezzature e delle costruzioni in misura inferiore al 50% delle S.U. esistenti;
- 4.f) l'esecuzione di opere infrastrutturali ed impianti tecnici al servizio dell'attività agricola;
- 4.g) l'ampliamento delle superfici utili complessive dei fabbricati di servizio del nucleo aziendale in misura inferiore al 50%;

a) densità fondiaria:

b) copertura: 35% riferito alla S.F. e comprensivo di tutte le superfici edificate

c) limitazioni:

c1. è richiesto l'atto di impegno di cui al p.to c.3 del paragrafo 1. riferito al mantenimento della destinazione di tipo a.2 dell'art. 31.

c2. non è ammessa la formazione di manufatti ad uso ricovero di cui alla successiva lett. d3 nelle aree di salvaguardia ambientale ed in quelle collinari superiori all'isoipsa caratteristica.

d) titolarità:

d1. soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5 dell'art. 32;

d2. soggetti di cui alle lettere s6 e s8, dell'art. 32 per i soli interventi di recupero funzionale di cui ai precedenti punti 4.d), 4.e), 4.f), 4.g)

d3. soggetti di cui alle lettere s1 ed s6 per la realizzazione di manufatti ad esclusivo uso di ricovero per attrezzi e piccole macchine agricole in misura non superiore a: U.F. 2 %, per non più di un manufatto per fondo coltivato avente superficie minima di 500 mq., con un massimo di mq. 20 di S.U.L. Detti manufatti avranno copertura in cotto a 1 o 2 falde, murature perimetrali intonacate, altezza non superiore a ml. 2,70 al colmo, e distanza dai confini con minimo inderogabile di m. 5.

#### 1.COSTRUZIONE E MANUTENZIONE DI SERRE FISSE (destinazione a.2.2. art. 31)

b) copertura: 60% dell'area asservita

c) limitazioni:

c.1) è richiesto l'atto di impegno di cui al p.to c.3 del paragrafo 1. riferito al mantenimento della destinazione specifica

d) titolarità:

i soggetti s2, s3, s4, s5, s6 di cui all'art. 32 ed inoltre gli istituti, società ed enti operanti nel settore della ricerca scientifica applicata all'attività colturale, nonché i soggetti di cui alla lettera s7, laddove dimostrino che l'attività colturale condotta in serre fisse è direttamente collegata al tipo di produzione o di attività commerciale esercitata.

#### 6. COSTRUZIONI RURALI SPECIALIZZATE – RECUPERO E AMPLIAMENTO (destinazione a.3., art. 31).

Per recupero e ampliamento di edifici rurali specializzati, definiti al punto a.3. dell'art. 31, destinati alla lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, zootecnici e forestali, limitatamente a materie prime provenienti dalle lavorazioni agricole o a queste prevalentemente dirette e di strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, si intende:

6.a) l'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e ristrutturazione parziale di impianti, attrezzature ed edifici già destinati

6.b) l'acquisizione alla destinazione a.3 dell'art. 31 di manufatti preesistenti diversamente destinati e i relativi interventi edilizi sino alla ristrutturazione

6.c) la sostituzione edilizia di impianti, attrezzature ed edifici già destinati

6.d) l'ampliamento per una superficie utile non superiore al 100% della S.U.L. già destinata e con un massimo di mq. 400, di edifici con destinazione a.3 art. 31 già presente in modo continuativo da almeno 2 anni antecedenti la data di adozione delle presenti norme

6.e) la realizzazione di interventi, compresi gli eventuali ampliamenti in misura strettamente necessaria, per l'adeguamento alle normative di tutela del lavoro e dell'ambiente ed igienico-sanitario nonché per gli impianti tecnici e tecnologici indispensabili alla funzionalità dell'edificio

a) densità fondiaria:

U.F.: 0,5 mq/mq sul fondo direttamente asservito ed unicamente per gli interventi in 6.c)

b) copertura:

30% riferito alle superfici edificate in complesso ed unicamente per gli interventi in 6.c) e 6.d)

c) limitazioni:

c.1) gli interventi in 6.c) e 6.d) non sono ammessi nelle aree collinari a quota superiore all'isoipsa significativa, nelle aree di ambito fluviale, di salvaguardia e margine ambientale

c.2) il titolo abilitativo può essere conseguito previa verifica della congruità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse all'insediamento previsto, o con previsione di adeguamento contestuale

c.3) è richiesto l'atto di impegno di cui al p.to c.3 del paragrafo 1. riferito al mantenimento della destinazione specifica

c.4) il titolo abilitativo può essere conseguito dai soggetti s7 previo impegno unilaterale da sottoscrivere singolarmente o unitamente ai soggetti in s1 e s2, al mantenimento della destinazione specifica dell'intero impianto per un periodo non inferiore a 10 anni.

Il titolo abilitativo è conseguito previo parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, in cui viene motivata la connessione funzionale dell'attività interessata con l'attività agricola.

c.5) gli impianti in oggetto devono avere caratteristiche rigorosamente non inquinanti ed essere dotati di impianti di depurazione a norma di legge con caratteristiche non inquinanti

d) titolarità:

soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5 dell'articolo 32

7. FORMAZIONE DI: a) POZZI E LAGHI PER USO IRRIGUO E PER LA REGIMAZIONE DEI BACINI IDRICI; b) VASCHE E LAGONI DI ACCUMULO DI LIQUAMI (destinazione a4 art. 31)

Per i pozzi si richiamano i disposti dell'art. 56, 5', 6', 7' comma della l. r. n. 56/77 e s.m.i..

Per i laghi di uso irriguo e di regimazione dei bacini idrici, il titolo abilitativo può essere condizionato alla presentazione di uno studio idrogeologico che valuti gli effetti dell'opera in ordine all'assetto idrico-geologico del territorio del bacino.

Vasche e lagoni devono essere idoneamente impermeabilizzate e distare da abitazioni esistenti almeno 100 ml.; il rilascio della autorizzazione è subordinato alla certificazione preventiva rilasciata dalla U.S.L.

a) titolarità: i soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5, s6, s9 del precedente art. 32.

8.RECUPERO E AMPLIAMENTO DI LOCALI PER L' ESERCIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALI CONNESSE CON L'AGRICOLTURA, O DI SERVIZIO ALLE FAMIGLIE RESIDENTI NELLE AREE EXTRAURBANE E PUBBLICI ESERCIZI ( destinazione c 1, art. 31 )

Ai fini dell'applicazione di questo articolo sono

8.1.- attività commerciali connesse con l'agricoltura:

- 8.1.1. — attività di commercio al minuto e all'ingrosso di macchine, accessori e attrezzi agricoli, sementi, concimi e affini, animali vivi rivolti alla conduzione agricola;
- 8.1.2. — intermediazione del commercio di materie prime agricole;
- 8.1.3. — attività di commercio floro-vivaistiche solo se legate alla coltivazione e produzione in loco e condotte da coltivatore diretto o da imprenditore agricolo;
- 8.1.4. — attività di commercio di beni derivanti dalla produzione in proprio, condotte da imprenditore diretto o da imprenditore agricolo;

8.2.

- attività commerciali di servizio alle famiglie, purché non superiori a una superficie di vendita di 100 mq e ad una S.U.L. di 150 mq, salvo in caso di abbinamento di tipologie commerciali (es. negozio di alimentari, libri-giornali, generi di monopolio) in cui le suddette superfici sono elevate rispettivamente a 250 e 350 mq
- attività di commercio al minuto di generi di prima necessità, quali alimentari, farmacia, generi di monopolio, libri e giornali, carburanti e lubrificanti;

8.3. sono pubblici esercizi i bar ed i ristoranti nei limiti previsti dal vigente piano dei parametri numerici dei pubblici esercizi del Comune ex L. 287/91.

Per recupero e ampliamento di locali si intende:

8.a) l'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e di ristrutturazione di edifici, attrezzature ed impianti già destinati;

8.b)

la realizzazione di interventi per l'adeguamento dei locali alle normative di tutela della incolumità, dell'ambiente ed igienico-sanitarie, nonché per gli impianti tecnici e tecnologici indispensabili per la funzionalità dell'edificio;

8.c)

l'acquisizione alla destinazione c1 dell'art. 31 di edifici esistenti adibiti ad altra destinazione, comportante o meno opere edilizie, sino al raggiungimento, unitamente a quanto eventualmente già esistente, delle superfici massime sopra precisate. Ciò è ammesso per le attività 8.2. limitatamente a quelle già esistenti al momento dell'adozione di questa variante normativa;

8.d)

per le sole attività 8.2 già esistenti al momento dell'adozione di questa variante normativa, ampliamento sino al raggiungimento, unitamente all'esistente, delle superfici massime precisate in 8.2.

8.e)

per le sole attività 8.3. già esistenti al momento dell'adozione di questa variante normativa, ampliamento sino al 50% della S.U.L. esistente

a) densità fondiaria:

b) copertura: 50% calcolato sul complesso degli edifici limitatamente al caso di interventi in 8.d )

c) limitazioni:

c.1) per le attività 8.1 il recupero di S.U.L. superiore a 400 mq. è subordinato a convenzione con particolare riguardo all'idoneità infrastrutturale ed ambientale al nuovo carico urbanistico

c.2) non è ammesso l'ampliamento di cui al punto 8.d) nelle aree di ambito fluviale

d) titolarità:

per le attività 8.1.3 e 8.1.4. i soggetti alle lettere s2, s3, s4, s5 dell'art.32; per le altre i soggetti alla lettera S7, singolarmente o unitamente ai soggetti in s1 e s2 dell'art.32.

#### 9. STRUTTURE RICETTIVE E ANNESSI SERVIZI TURISTICI (destinazione d2, d3, d4)

Sono le strutture definite:

9.1) all'art. 6 della l. 217/1983, art. 2 lett. c), l. r. 35/84.

9.2) all'art. 2 della l. 56/1979.

9.3) assimilabili ai servizi di tipo SS del precedente art. 19.

Nelle aree extraurbane non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, ma unicamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e cioè:

9.a) la ristrutturazione parziale di edifici esistenti per il recupero della destinazione d2, d3 e d4

9.b) l'ampliamento di strutture ricettive esistenti in misura non superiore al 50% del volume edilizio relativo

a) densità fondiaria:

b) copertura: 25% comprensiva del complesso degli edifici

c) Il titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di impegno unilaterale al mantenimento della destinazione specifica, per un periodo non inferiore a 20 anni.

d) titolarità:

i soggetti in s2, s3, s4, s5, s8, s9 del precedente art. 32 per le destinazioni in d2, d3; oltre a questi s9 e, solo se unitamente al/ai soggetti deputati alla gestione, s7 e s1 per la destinazione d4.

#### 10. OPERE DI URBANIZZAZIONE (destinazione e, art. 31)

a) densità fondiaria:

b) rapporto di copertura:

c) limitazioni:

d) titolarità: i soggetti in s6 del precedente art. 32.

**Art. 35 - ABROGATO**

**Art. 36 - ABROGATO**

## CAPO 7 - TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PRODUTTIVA DEL TERRITORIO AGRICOLO.

### **Art. 37** - Definizione delle aree ambientali

Il P.R.G. individua le seguenti aree ambientali:

- 1 - aree di margine ambientale
- 2 - aree di ambito fluviale
- 3 - aree collinari
- 4 - aree agricole di pianura a coltura estensiva
- 5 - aree agricole di pianura a strutturazione diffusa
- 6 - aree di salvaguardia ambientale

Per ciascuna area ambientale le presenti norme stabiliscono indirizzi volti alla conservazione e tutela dell'ambiente, e prescrizioni operative. Nei quadri sinottici è contenuto il prospetto degli interventi ammessi in relazione alle destinazioni elencate al precedente art. 31.

In tutte le aree sopraelencate è ammesso il recupero di immobili esistenti ed abbandonati o con attività rilasciate per servizi collettivi di carattere pubblico o privato purché assimilabili alla classificazione del precedente art. 19.

### **Art. 38** - Aree di margine ambientale.

Sono le aree di cerniera fisica e visuale di impianto storico che separano le aree agricole produttive poste ad oriente della SS 35 bis per Serravalle dagli insediamenti urbani.

La zona è determinata dalle pertinenze dirette di un lineamento ambientale caratterizzato dall'attestamento nel tempo di insediamenti rurali e residenziali sui margini di un antico argine naturale.

#### **A - INDIRIZZI**

Gli interventi dovranno tendere:

- al mantenimento delle principali caratteristiche delle colture agricolo-produttive esistenti, o la sostituzione con coltura legnosa, anche per l'industria del legno, a foglia caduca, o con coltura legnosa specializzata (frutteto, vite)
- al mantenimento e l'integrazione delle superfici e dei lineamenti alberati esistenti
- al mantenimento della trama viaria agricola esistente, nelle caratteristiche tipologiche (tipo di manto, arredo e corredo) d'attuale impianto
- alla conservazione delle attività produttive agricole esistenti.

#### **B - PRESCRIZIONI**

In tali aree non sono ammessi interventi di edificazione di nuovi impianti edilizi, per qualsiasi destinazione d'uso, fatta eccezione per le serre fisse, per le attrezzature di superficie al servizio della produzione agricola e di quanto indicato al precedente art. 34.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi e delle prescrizioni relative al sistema insediativo di cui fanno parte, come stabilito al successivo articolo 45, ed in attuazione delle destinazioni previste.

Eventuali nuovi collegamenti viari Est-Ovest (escludendosi nuovi collegamenti Nord-Sud) sono ammessi ad esclusivo supporto delle attività agricole ed in quanto previsti da piani aziendali ed interaziendali di sviluppo a norma della legge 69/78; essi potranno essere attivati solo in quanto non pregiudizievoli degli allineamenti arborati di margine esistenti.

#### **LIMITAZIONI**

Gli interventi ammessi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli e delle limitazioni all'utilizzazione urbanistica connessi alla pericolosità geomorfologica, nonché a quelli connessi alla prevenzione del rischio sismico (Titolo IV, Capo 4 delle presenti norme)

### **Art. 39** - Aree di ambito fluviale.

Sono le aree di diretta pertinenza del T. Scriva in quanto costituenti l'alveo e il "disalveo storico" quali luoghi di possibile esondazione, costituenti un insieme unitario sotto l'aspetto fisico e morfologico. In esse si distinguono:

- presenza di aree e linee di vegetazione composte da specie ripariali arboree ed arbustive colonizzatrici di alvei fluviali costituenti habitat ecologico per diverse specie animali (avifauna).
- insediamento di colture a seminativo e a prato disposte su terrazzamenti paralleli all'asse del T. Scriva
- presenza di imbocchi per canalizzazioni idriche di antico impianto.

#### A -INDIRIZZI

Gli interventi dovranno tendere:

- alla conservazione dell'habitat ecologico nelle aree umide individuate dal P.R.G. in quanto assimilabili alla definizione di cui all'art.142 lett. i) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.
- alla conservazione e potenziamento della vegetazione ripariale
- alla conservazione e ripristino di terrazzamenti naturali o artificiali
- alla conservazione delle infrastrutture idriche di antico impianto.

Tali aree fanno parte del sistema di accessibilità territoriale medievale, costituito dalla viabilità stellare, dagli impianti daziani, dai ponti e guadi fluviali di cui al succ. art. 46.

Ai fini del riconoscimento e della valorizzazione di tale sistema il P.R.G. delimita, per le specifiche finalità dell'art. 22 della l. r. 56/77 e s.m.i., un'area a parco fluviale riservata alla conoscenza e fruizione dell'ambiente in ispecie per scopi di carattere culturale e naturalistico.

In tale area è ammesso:

- l'istituzione di aree attrezzate, con opere di semplice arredo, per attività di svago e campestri;
- l'impianto con autorizzazione temporanea di costruzioni di natura provvisoria in legno per esercizio di ristoro e servizio alle predette attività e per non più di mq. 200 di superficie utile in volume chiuso;
- il riuso degli edifici esistenti per finalità di esercizio e/o servizio pubblico;
- la formazione di parcheggi di attestamento in prossimità della viabilità di accesso.

#### B - PRESCRIZIONI:

Interventi edilizi di diversa natura e specie sono ammessi (fatto salvo quanto stabilito in A) unicamente ai fini della migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente destinato alle attività agricole, e per opere di imprenditori agricoli a titolo principale e nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi e delle prescrizioni relative al sistema insediativo di cui fanno parte, come stabilito al successivo art. 45.

Si richiama l'applicazione del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

#### LIMITAZIONI

Gli interventi ammessi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli e delle limitazioni all'utilizzazione urbanistica connessi alla pericolosità geomorfologica, nonché a quelli connessi alla prevenzione del rischio sismico (Titolo IV, Capo 4 delle presenti norme)

#### Art. 40 - Aree collinari.

È la porzione del territorio comunale costituito dalle estreme propaggini pedecollinari della dorsale appenninica avente morfologia elaborata e composita; essa è connotata da elementi di paesaggio di notevole valore ambientale:

- presenza di cospicue aree arborate
- sviluppo di aree agricole produttive utilizzate a vigneto, in apparente evoluzione dimensionale, frammiste a colture a seminativo
- presenza di un sistema organico di antiche dimore patrizie e padronali e di cascine di impianto storico di particolare pregio architettonico e/o ambientale sottolineato da elementi di vegetazione addensata (parchi, giardini) o lineare (filari, viali)
- demarcazione verso la pianura fisica e visuale lungo l'asse viario di collegamento Pasturana Serravalle ricco di effetto di margine, luogo di attestamento di ville di origine patrizia e padronale.

#### A -INDIRIZZI

Gli interventi dovranno tendere:

- alla difesa del suolo da dissesti potenziali
- alla migliore utilizzazione del patrimonio agricolo produttivo
- alla conservazione della presenza stabile dell'uomo come presidio
- alla conservazione dei caratteri paesistici determinati dagli insediamenti storici
- al ripristino ambientale nelle zone alterate da opere di cava.

#### B -PRESCRIZIONI

B1. La difesa del suolo

Il P.R.G. individua i sub bacini idrografici dei corsi d'acqua esistenti.

- I – Rio Torto
- II – Rio Pareto
- III – Rio Bavaresio
- IV – Torrente Riasco e Rio Crosio
- V – Rio Gavaluzzo

VI – Rio Cervino

VII – Fosso S. Antonio

In detti bacini, fino alla approvazione di piano di riassetto idrogeologico del Fiume Lemme, è vietata la realizzazione di nuove strade, a qualunque titolo ed uso e la esecuzione di opere interessanti le sponde dei corsi d'acqua, se non di carattere manutentivo di manufatti esistenti o aventi carattere provvisorio ed urgente, nonché il taglio della vegetazione spondale.

Fatta salva l'applicazione della legge 431/85 e dei provvedimenti regionali conseguenti o assunti in applicazione di essa.

Il P.R.G. fissa le fasce di rispetto ai corsi d'acqua in mt.100 dalla sponda, a norma dell'art. 29, 1° c. lett. b) della l. r. n. 56/77 e s.m.i..

Tali fasce di rispetto possono essere ridotte fino a mt. 50 ove i piani di assetto idrogeologico di sub bacino idrografico documentino la inesistenza di condizioni di pericolo o di degrado ambientale, o ove essi prevedano idonee opere di protezione e consolidamento.

I piani di sub bacino provvederanno alla puntuale indicazione e disciplina delle condizioni di intervento, che formeranno oggetto di specifica deliberazione del Consiglio Comunale, costituente parte integrante della presente norma. La riduzione suddetta della fascia di rispetto diviene operativa a seguito della esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale.

Il P.R.G. definisce le isoipse caratteristiche di ogni sub bacino, oltre la cui quota ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia interessante aree non edificate è subordinato allo studio di cui al D.M. 21.1.1981, che precisi le condizioni per la trasformazione anche in riferimento al regime delle acque dilavanti.

Sono fatte salve le disposizioni del decreto legislativo 42/2004 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

B2. La migliore utilizzazione del patrimonio agricolo produttivo

Il P.R.G. promuove: il potenziamento della coltura silvo-viticola e frutticola nonché l'attuazione di cicli integrati di produzione cerealicolo-zootecnica tra aree di pianura ed aree di collina.

È ammessa la formazione di nuovi centri aziendali solo in quanto tali da garantire almeno 143 giornate lavorative.

La documentazione richiesta dall'art. 33 delle presenti N.d.A. dovrà essere accompagnata da relazione documentante l'impatto ambientale in ragione della dimensione del nuovo Centro, delle caratteristiche dei manufatti e delle opere eventualmente necessarie di sbancamento e di sostegno.

Laddove lo sviluppo planovolumetrico dei manufatti e le caratteristiche costruttive risultino difforni dall'immagine tradizionale dei centri già insediati, ovvero si rendano necessarie alterazioni del profilo del terreno superiori a mt. 3, lungo uno qualunque dei fronti dell'insediamento progettato, i nuovi centri aziendali saranno ammessi solo nelle fasce di territorio sottostanti all'isoipsa caratteristica definita dal P.R.G.

Al di sotto di tale limite topografico è pure ammessa la formazione degli impianti elencati ai punti 3.1 sottopunto b 3), 4. sottopunto d.3, 6 sottopunti 6c) e 6d) del precedente art. 34.

La realizzazione di nuovi edifici e relative pertinenze rurali riservate ai conduttori dei fondi a coltura viticola e frutticola non ha limitazione ubicativa, salvo essere collegati alla rete della viabilità rurale esistente.

Gli edifici in progetto dovranno tuttavia avere caratteristiche formali e costruttive compatibili con l'immagine di semplicità tipica dell'edilizia minore d'impianto rurale.

Lungo tutta la fascia di fondovalle costituente il margine del risalto pedecollinare prospiciente alla pianura la realizzazione di manufatti destinati alle attività sopradette dovranno essere realizzate con specifica attenzione all'impianto distributivo (in 'linea' o 'a corte') ed ai materiali di tamponamento e della copertura a falde (cotto).

B3. Le attività di presidio.

Ai fini del presente articolo, sono definite attività di presidio:

- a) l'agriturismo, come definito dall'art.2 lett. c) della l. r. 35/1984 e dell'art.6 della l. 17/5/1983 n.217;
- b) l'esercizio di strutture ricettive ed annessi servizi turistici per opera di imprese turistiche come definite all'art. 5 della L. 17.5.1983 n.217, sempreché nell'ambito dell'azienda agricola ad allevamento specializzato (ad es. equini).
- c) l'attività turistico ricettiva, come definita all'art. 2 lett. c), 1° comma della l. r. 56/797 e s.m.i. per l'ammissibilità delle provvidenze regionali.
- d) la residenza permanente degli attuali residenti o degli aventi titolo di godimento.

Per lo svolgimento di dette attività è ammesso il recupero di edifici esistenti, anche con opere di ristrutturazione interna e di ampliamento. Ai fini della conservazione e della tutela del patrimonio ricettivo, il titolo abilitativo può essere conseguito previo impegno unilaterale da parte dell'avente titolo al mantenimento della destinazione per un periodo non inferiore a 20 anni, fatte salve norme più restrittive a norma dell'art. 8 della legge 217/1983.

Il titolo abilitativo per opere ed impianti relativi a strutture ricettive ed annessi servizi turistici di cui alla lett. b) del 1° comma del presente capoverso B3 è conseguito previo parere favorevole sull'ammissibilità, espresso con deliberazione motivata dal Consiglio Comunale.

B4. Il ripristino ambientale.

Il P.R.G. individua in cartografia nelle aree collinari le zone che sono state interessate da attività di cava.

Per esse è prescritto il ripristino ambientale da attuarsi mediante il rimodellamento dei profili di escavazione ed il raccordo dei pendii; la formazione dello strato vegetale e la ricomparsa della coltura arborea di specie domestiche ed integrazione delle aree boscate circostanti.

#### LIMITAZIONI

Gli interventi ammessi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli e delle limitazioni all'utilizzazione urbanistica connessi alla pericolosità geomorfologica, nonché a quelli connessi alla prevenzione del rischio sismico (Titolo IV, Capo 4 delle presenti norme)

#### **Art. 41** - Aree agricole di pianura a coltura estensiva.

Sono le aree residuali a morfologia piana comprese tra l'insediamento urbano e industriale di Novi ed i confini comunali di Basaluzzo, Boscomarengo e Pozzolo aventi accorpamenti fondiari in genere estesi, presidiati da unità aziendali a distribuzione rada.

#### A - INDIRIZZI

Gli interventi dovranno tendere:

- al potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici, impianti ed attrezzature di aziende agricole esistenti
- alla creazione di nuovi centri aziendali solo in quanto compatibili con la migliore utilizzazione economica del territorio agricolo
- alla conservazione, al potenziamento o alla nuova istituzione di aziende a prevalente indirizzo zootecnico, in quanto compatibili con la salubrità e l'igiene ambientale degli abitati, del soprasuolo e del sottosuolo.

A tali fini sono consentite tutte le opere tendenti a migliorare i livelli di produttività agricola del suolo quali:

- conversioni colturali
- opere di sistemazione del suolo per l'ottimizzazione agro-forestale
- opere di viabilità rurale ed infrastrutture connesse
- opere di miglioramento e ripristino della rete irrigua ed infrastrutture connesse
- opere di drenaggio ed accumulo di riserve d'acqua quali laghi e cisterne.

#### B - PRESCRIZIONI.

Nuovi centri aziendali sono ammessi solo in quanto tali da garantire almeno 287 giornate lavorative.

La limitazione suddetta non si applica nel caso di piani aziendali o interaziendali formati ed approvati a norma e con gli scopi di cui alla l. r. 56/19797 e s.m.i..

Alla definizione dell'area colturale concorrono tutti gli appezzamenti in proprietà o in affitto documentati dal concessionario ai sensi del punto 1.1. lett. c.3 del precedente art.34.

#### LIMITAZIONI

Gli interventi ammessi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli e delle limitazioni all'utilizzazione urbanistica connessi alla pericolosità geomorfologica, nonché a quelli connessi alla prevenzione del rischio sismico (Titolo IV, Capo 4 delle presenti norme)

#### **Art. 42** - Aree agricole di pianura a strutturazione diffusa

Sono le aree ad elevata fertilità a prevalente coltura seminativa a morfologia piana comprese tra Serravalle e Pozzolo e fra le aree di margine ambientale e quelle fluviali del T. Scrivia.

Sono caratterizzate da un sistema insediativo diffuso appoggiato sulle tracce dei reticoli viari di antico impianto romano (Centuriazione) e medievale.

#### A - INDIRIZZI

Gli interventi dovranno tendere:

- al potenziamento e all'ammodernamento degli edifici, impianti ed attrezzature, esistenti al servizio di aziende agricole esistenti o di nuova istituzione
- alla conservazione ed al potenziamento di aziende a prevalente o complementare indirizzo zootecnico in quanto compatibili con la salubrità e l'igiene ambientale degli abitati, del soprassuolo e del sottosuolo.
- al recupero ed alla conservazione del patrimonio edilizio esistente a fini abitativi e agroturistici e per attività di servizio all'agricoltura e alle famiglie.

#### B - PRESCRIZIONI



Nuovi centri aziendali sono ammessi solo in quanto tali da garantire almeno 287 giornate lavorative, ed inoltre la superficie fondiaria direttamente asservita all'edificio deve costituire almeno il 30% dell'intera superficie in proprietà all'azienda.

Tali limitazioni non si applicano nel caso di piani aziendali o interaziendali formati ed approvati a norma e con gli scopi di cui alla l. r. n. 56/1979

#### LIMITAZIONI

Gli interventi ammessi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli e delle limitazioni all'utilizzazione urbanistica connessi alla pericolosità geomorfologica, nonché a quelli connessi alla prevenzione del rischio sismico (Titolo IV, Capo 4 delle presenti norme)

#### **Art. 43 - Aree di salvaguardia ambientale.**

Sono le aree, individuate alla tav.2 del P.R.G. che formano parte integrante e inscindibile dei complessi edilizi costitutivi di sistemi insediativi, e tali, per dimensione, ubicazione e tipologia, da costituire elemento ambientale significativo.

La delimitazione indicata in cartografia può subire modificazioni in base ad elementi documentari dell'impianto catastale ed urbanistico originario e/o contestuale all'epoca della più rilevante sistemazione edilizia del complesso.

In tali aree è fatto obbligo di provvedere al mantenimento delle superfici a copertura arborata e a giardino, con le caratteristiche di impianto esistenti o, ove manomesse nel tempo, originarie.

Nelle aree non sistemate a parco e/o a giardino e preferibilmente ad essi limitrofe è ammessa la formazione di installazioni sportive al diretto servizio della funzione abitativa purché scoperti (quali tennis, bocce, piscina, ecc.). È ammessa la formazione in volume chiuso dei manufatti pertinenti alla conduzione degli impianti (installazioni tecnologiche, deposito attrezzi, servizi igienici essenziali, ecc.).

Le restanti aree non sistemate a giardino o a parco devono essere conservate all'attività agricola. In dette aree è pure ammessa la formazione di stalli per cavalli per una superficie utile non eccedente per complesso edilizio i mq.100 indipendentemente dal n. di unità abitative comprese nell'insediamento padronale.

Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti, se non per risanamento ecologico e previo conseguimento di motivata autorizzazione del Sindaco.

È comunque vietata qualunque modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale; nell'area sistemata a parco e/o a giardino non è ammessa la costruzione di qualsiasi manufatto.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi stabiliti per il sistema insediativo cui l'edificio appartiene, purché compatibili con le precedenti prescrizioni.

#### LIMITAZIONI

Gli interventi ammessi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli e delle limitazioni all'utilizzazione urbanistica connessi alla pericolosità geomorfologica, nonché a quelli connessi alla prevenzione del rischio sismico (Titolo IV, Capo 4 delle presenti norme)

## CAPO 8 - LA SALVAGUARDIA DEGLI ELEMENTI ANTROPICI.

### **Art. 44 - Ambito normativo**

Il P.R.G. ai fini della salvaguardia attiva degli elementi antropici superstiti, quali testimonianza storica e culturale, individua:

1. I sistemi insediativi: cioè l'insieme di opere a carattere permanente che documentano i modi di edificazione nel tempo del territorio agricolo.
2. Le aree tematiche: cioè le aree del territorio comunale in cui sono ancor oggi leggibili gli antichi processi di umanizzazione avvenuti.
3. I beni architettonici, culturali ed ambientali isolati da salvaguardare.

Gli elementi suddetti sono documentati, quale primo inventario, nelle tavole allegate alla Relazione Illustrativa.

Questo documento costituisce riferimento per la valutazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, e per l'applicazione delle prescrizioni di cui ai seguenti articoli.

Il Comune provvede al continuo aggiornamento ed integrazione degli elementi documentari dei beni culturali, storici, architettonici ed ambientali in territorio extraurbano, avvalendosi della collaborazione attiva dei cittadini, che si esprime attraverso la segnalazione e documentazione.

### **Art. 45 - I sistemi insediativi.**

Il P.R.G. individua i seguenti sistemi insediativi, documentati nelle tavv. allegate alla Relazione Illustrativa.

- Il sistema delle cascine fortificate
- Il sistema delle cascine e/o annucleamenti rurali minori
- Il sistema delle ville residenziali ottocentesche
- Il sistema delle cascine con impianto padronale sei-settecentesco.

Il Comune provvederà, con successivo provvedimento, al censimento del patrimonio edificato rurale ed all'analisi dei valori storici, artistici ed ambientali e delle caratteristiche tipologiche ad esso relativi.

In tale provvedimento dovranno essere specificati per i casi di sussistenza di elementi documentari di carattere storico da salvaguardare:

- i tipi di intervento più opportuni per la loro salvaguardia
- i criteri e i tipi di intervento per l'adeguamento funzionale delle parti abitate o abitabili ad aggiornati requisiti residenziali
- i criteri di intervento, espressi anche in termini di sagoma, ingombri, posizione, distanze da fabbricati, per la formazione di eventuali pertinenze tecniche aventi tipologia (dimensionale, distributiva) aggiornata alle odierne necessità della produzione.

Tali criteri vanno finalizzati ad evitare o ad ovviare gli effetti d'impatto ambientale.

Il censimento definitivo del patrimonio rurale ed i criteri normativi per gli interventi formeranno oggetto di specifica deliberazione del Consiglio Comunale, costituente parte integrante della presente norma.

Fino all'avvenuto censimento sugli edifici individuati alle tavole citate sono ammessi unicamente i seguenti interventi:

- 1 - Sistema delle cascine fortificate
  - intervento di cui alle lett. a, b, c, dell'art. 13 della l. r. 56/77 e s.m.i. e ristrutturazione interna delle sole pertinenze rurali. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione nell'area compresa in una distanza radiale di mt.50 dai fili di fabbricazione dei muri di cinta fortificata o dalle loro tracce.
- 2 - Sistema delle cascine e/o annucleamenti rurali minori
  - intervento di cui alle lett. a, b, c, dell'art. 13 della l. r. 56/77 e s.m.i., ristrutturazione parziale ed ampliamento con i seguenti criteri:
  - demolizione e/o sostituzione edilizia di pertinenze rurali edificate in epoca successiva al 1823 senza modificazione della sagoma o degli allineamenti, se non in adeguamento al seguente punto;
  - giustapposizione di nuovi corpi di fabbrica in aderenza a corpi di fabbrica esistenti lungo i fronti perpendicolari alle linee di colmo principali;
  - eventuali nuove costruzioni non riconducibili ai casi precedenti dovranno risultare del tutto indipendenti dagli edifici preesistenti, ed estranei alle loro aree di pertinenza, in modo che l'impianto originario risulti chiaramente leggibile.
- 3 - Sistema delle ville residenziali ottocentesche

- Interventi di cui alla lett. a, b, c, dell'art. 13 della l.r. 56/77 e s.m.i. e ristrutturazione interna. Non sono ammesse nuove costruzioni, se non a carattere provvisorio, nei parchi e giardini di loro pertinenza, né operazioni di manomissione ambientale e della copertura alberata.

#### 4 - Sistema delle cascine con impianto padronale sei-settecentesco

- interventi di cui alle lett. a, b, c, dell'art. 13 della l. r. 56/77 e s.m.i. e ristrutturazione interna per l'edificio adibito a residenza padronale ed interventi conservativi in genere per le pertinenze rurali originarie;
- demolizione e/o sostituzione edilizia di pertinenze rurali edificate in epoca successiva al 1823, senza modificazione della sagoma o degli allineamenti, se non in adeguamento al seguente punto;
- eventuali nuove pertinenze rurali dovranno essere giustapposte in aderenza a corpi di fabbrica esistenti, lungo i fronti perpendicolari alle linee di colmo principali.

In ogni caso gli immobili compresi nei sistemi sopradescritti ed indicati al successivo art. 68 come costituenti complessi di interesse storico-artistico e che non richiedono autorizzazione ai sensi della legge 1089/39 e 1497/39 potranno essere oggetto unicamente di interventi di restauro e risanamento conservativo, previo parere della commissione di cui all'art. 91 bis della l. r. n. 56/77 e s.m.i..

Ad avvenuto censimento del patrimonio edificato rurale, di cui al precedente 2° comma, detto parere è obbligatorio per i soli immobili per i quali il provvedimento stesso specifichi il valore intrinseco quale bene culturale di carattere storico-artistico.

Negli edifici facenti parte di sistemi insediativi è in ogni caso fatto 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 cotto con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate.

Gli intonaci esterni, ove necessari, dovranno essere di norma del tipo rustico o del tipo civile e negli interventi edilizi si dovrà avere cura di ripristinare tutti gli elementi architettonici, strutturali e non, e decorativi, compromessi o mascherati da incauti interventi di manutenzione o ristrutturazione.

L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali.

Il manto di copertura dovrà essere eseguito in laterizio.

La tinteggiatura degli esterni è sottoposta a parere della C.I.E. che si esprime sia sulla opportunità di provvedere alla tinteggiatura, sia sui colori e toni da adottare.

#### **Art. 46 - Aree tematiche.**

Sono aree tematiche disciplinate dal P.R.G. ed individuate nelle tavv. allegate alla Relazione Illustrativa:

1. l'area della centuriazione romana superstite;
2. il sistema di accessibilità territoriale medioevale, costituito dalla viabilità stellare (Strada del Fossato, Strada del Molino di sotto, Strada di Cassano, St. di S. Bartolomeo, St. della Stradella) dagli impianti daziari, dai ponti e dai guadi fluviali.

##### 1.1.

Sull'area 1 è fatto divieto di modificare l'orditura della trama viaria centuriata, o di aprire nuove strade, anche di servizio agricolo, ad orditura non ortogonale.

Alla viabilità costituente il reticolo principale è istituita una fascia di rispetto ai sedimi stradali di mt. 20 per lato.

##### 2.1.

per la tutela del sistema di accessibilità medioevale si prescrive:

- per la viabilità:
  - fasce di rispetto ai sedimi stradali di mt.20 per lato
  - allineamenti alberati continui a margine dei sedimi
- per altri manufatti funzionali:
  - restauro della testimonianza
- per gli edifici superstiti:
  - segnaletica esplicativa della originaria funzione.

L'inventario e la individuazione delle aree tematiche potrà essere integrato con specifici provvedimenti del Consiglio Comunale, con i quali vengono dettate le rispettive discipline.

## TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

### CAPO 1 - TIPI DI INTERVENTO

**Art. 47** - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nel Centro Storico e, comunque, sugli edifici per cui il P.R.G. precisa il tipo di intervento con vincolo tipograficamente definito, è fatto divieto:

- di disattendere, nei casi di edifici 'a recinto' o 'a corte', o nelle cellule costitutive dell'impianto edilizio, i caratteri tipologici costitutivi, specie in riferimento alla presenza dell'androne carraio, della posizione delle scale e degli eventuali loggiati e porticati.
- 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.

Negli interventi edilizi si dovrà avere cura di ripristinare tutti gli elementi architettonici, strutturali e non, e decorativi, compromessi o mascherati da incauti interventi di manutenzione o ristrutturazione.

L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali.

Le strutture murarie in terra battuta dovranno essere interamente conservate; saranno ammesse le sole opere necessarie all'esecuzione degli interventi consentiti dal P.R.G., il ripristino di parti demolite o crollate o il consolidamento di strutture esistenti dovrà essere eseguito con gli stessi materiali e tecniche costruttive originarie; l'adozione di diversi materiali o tecniche costruttive dovrà essere adeguatamente motivata e documentata e sarà ammessa ad insindacabile giudizio della C.E.

Il P.R.G. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

La tinteggiatura degli esterni è sottoposta a parere della C.E. che si esprime sia sulla opportunità di provvedere alla tinteggiatura, sia sui colori e toni da adottare in presenza di un Piano del Colore.

Per l'ottenimento del titolo abilitativo per intervenire sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere presentati tutti i documenti cartografici, catastali, di rilievo e fotografici che consentano la esatta individuazione dell'edificio e dell'area di pertinenza; esplicitino i caratteri tipologici, tecnologici, decorativi e strutturali, nonché lo stato di conservazione delle parti e dell'insieme e le destinazioni d'uso particolareggiate in atto (o in origine se disattivate) anche delle aree scoperte; evidenzino altresì le caratteristiche dell'ambiente circostante, edificato e non.

Il Regolamento Edilizio specificherà la documentazione necessaria a norma del precedente comma, anche in relazione alla qualità degli interventi.

La documentazione storica relativa agli immobili compresi nel Centro Storico può essere fornita dall'Amministrazione Comunale dietro rimborso spese.

**Art. 48** - Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente: classificazione.

I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e di conservazione del patrimonio esistente ammessi dal P.R.G., anche mediante prescrizioni topograficamente definite come quelle riportate nella tav. 5b in scala 1:1.000, sono quelli indicati al successivo comma 4.

La classificazione di cui al successivo 4° comma riguardante i tipi di intervento degli edifici può essere integrata dal Comune con deliberazione consiliare che diviene esecutiva a norma dell'art. 3 della legge n. 530/1947, senza che ciò costituisca variante del P.R.G.; con l'avvenuta esecutività decorre sui beni deliberati l'efficacia delle norme.

L'intervento oggetto di titolo abilitativo dovrà essere compatibile con il tipo di intervento fissato nella classificazione. La modifica della classificazione dei singoli edifici per tipo di intervento può essere ammessa caso per caso con la procedura stabilita al precedente 2° comma o nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi.

I principali tipi di intervento tesi alla conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ammessi o prescritti dal P.R.G., sono i seguenti:

1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria
3. restauro e risanamento conservativo
4. restauro e risanamento conservativo con prescrizioni
5. ristrutturazione edilizia
6. ristrutturazione con prescrizioni
7. nuova edificazione e/o ricostruzione a sagoma definita
8. manufatti in demolizione

Si individuano inoltre i seguenti tipi di intervento:

9. ampliamento di edifici esistenti
10. nuova costruzione
11. frazionamento
12. modifiche di destinazione

Si richiama in quanto applicabile il 7° comma dell'art. 17 della l. r. 56/77 e s.m.i..

#### **Art. 49 - Manutenzione ordinaria**

Le opere di manutenzione ordinaria sono quelle definite al p.to 1.1. della Circ. n. 5/URB/84, ove non in contrasto con il D. Lgs. N. 222/2016, con riferimento alla lett. a) dell'art. 13 della L. R. n° 56/77 e s.m.i. e successive modifiche ed integrazioni.

Nel Centro Storico qualora gli interventi di manutenzione ordinaria prevedano l'impiego di tipi di materiali e tecnologie non assimilabili a quelli adottati dalla tradizione costruttiva decorativa dell'epoca di costruzione, e siano tali da alterare i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni, sono assimilati alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetti ad autorizzazione fino alla formazione di un nuovo R.E. che indichi caratteri, requisiti, materiali e tipologia a cui si dovranno attenere gli interventi.

#### **Art. 50 - Manutenzione straordinaria.**

Le opere di manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) dell'art. 13 della l. r. 56/77 e s.m.i. e successive modifiche ed integrazioni, sono quelle definite dalla precitata circolare n. 5/URB/84 al punto 1.2. ove non in contrasto con il D. Lgs. N. 222/2016.

Le modifiche planimetriche e l'introduzione di locali per servizi igienici non devono alterare l'assetto distributivo delle singole unità immobiliari: ciò al fine di evitarne l'aggregazione o il frazionamento in più unità. Tali modifiche, se richieste dalle esigenze dell'uso, sono assimilate agli interventi di risanamento e/o ristrutturazione.

Nel Centro Storico, a norma dell'art. 24, 7° comma della legge regionale precitata, il rinnovo e la sostituzione di parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le caratteristiche analoghe a quelli esistenti senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Fino all'approvazione del nuovo R.E. il Sindaco avrà la facoltà di imporre particolari prescrizioni per il rispetto dei valori ambientali agli atti autorizzativi sentita la C.I.E. ed eventualmente la Commissione di cui all'art. 91 bis della l. r. 56/77 e s.m.i..

#### **Art. 51 - Restauro e risanamento conservativo.**

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

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché l'adeguamento funzionale di singole unità immobiliari.

#### **Art. 52 - Restauro e risanamento conservativo con specifiche prescrizioni.**

Ove l'intervento di restauro e risanamento conservativo sia prescritto dal P.R.G. con riferimento alla cartografia alla scala 1:1.000, può concernere:

a) Restauro scientifico

Riguarda gli immobili ed i manufatti soggetti ai vincoli previsti della legge 1089/1939. Gli interventi di restauro scientifico hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari e coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con la tassativa eliminazione di elementi spuri e deturpanti ed il recupero di tutti gli elementi filologici.

Le operazioni di restauro sono condotte sotto la sorveglianza del Comune che si avvale a tal fine di esperti o delle Soprintendenze ai Beni Culturali ed Ambientali e Artistici del Piemonte.

In sede autorizzativa le competenti Soprintendenze fissano le modifiche ammissibili ai caratteri distributivi, formali e strutturali ed architettonici degli edifici ai fini della introduzione negli stessi delle destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G. e compatibili con i caratteri tipologici loro specifici.

b) Restauro conservativo

Riguarda gli edifici compresi nell'elenco della legge 1497/39 e quelli per i quali tale tipo di intervento è specificatamente prescritto nella tav. 5b di P.R.G. o costituenti complesso storico-artistico come segnalato al successivo art. 68.

Le opere ammesse sono di norma quelle indicate al pto 1.3. della Circ. n. 5/URB/84 ove non in contrasto con il D. Lgs. N. 222/2016..

Gli interventi di restauro conservativo hanno per oggetto le operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari e coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con l'eliminazione, nella maggiore misura possibile, di elementi spuri.

Le destinazioni d'uso vanno adeguate a quanto previsto per l'area in cui ricade l'immobile. Negli edifici a destinazione d'uso residenziale e terziaria nonché in quelli con attività rurali in atto è ammessa l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale; per i primi è pure ammessa l'apertura di porte e varchi interni per una adeguata distribuzione, nel rispetto delle strutture verticali ed orizzontali e con la conservazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali.

c) Risanamento conservativo con specifica prescrizione di P.R.G.

Riguarda gli edifici del Centro Storico per i quali il risanamento è specificatamente ammesso nella tav. 5b del P.R.G.

c1) Negli interventi di risanamento conservativo si dovranno rispettare i seguenti criteri operativi:

- 1) eseguire le finiture esterne e gli eventuali ripristini strutturali con materiali e tecniche congruenti con il carattere originario degli edifici. Non dovrà risultare impoverito l'apparato decorativo esterno ed interno.
- 2) garantire l'unitarietà delle facciate, specie in relazione a posizione e dimensione delle finestrate in particolar modo se rivolte verso spazi pubblici, nonché curata la composizione di eventuali nuove aperture esterne.
- 3) conservare, se non ammalorati, e ripristinare con adatti interventi strutturali (ove possibile) gli orizzontamenti voltati, lignei e cassettonati se affrescati o decorati od originari.
- 4) conservare e se possibile restaurare gli eventuali affreschi.
- 5) evitare modifiche dell'impianto distributivo che alterino in modo significativo gli elementi costitutivi dell'edificio quali ad es. il sistema statico, l'andamento delle volte, i collegamenti verticali delle parti comuni a più unità immobiliari ecc.
- 6) eliminare le aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante, in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza.
- 7) dare definitiva sistemazione alle aree verdi o pavimentate.

c2) Sono consentite variazioni della quota dei solai nei casi di necessità strutturale, laddove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino delle stesse e nel caso di condizioni igienico-funzionali manifestatamente inadeguate.

Per le opere di consolidamento delle coperture si richiama quanto disposto all'art. 23 lett. A punto 15 sottolettera e).

c3) Gli androni carrai, essendo coerenti ed essenziali con il tipo edilizio originario, vanno mantenuti secondo le indicazioni di P.R.G. cartograficamente definite.

d) Recupero avvenuto

Per gli immobili individuati dal P.R.G. nella tav 5b già recuperati con interventi conservativi sono ammesse le opere di manutenzione e di sistemazione interna di cui ai precedenti artt. 49 e 50.

e) Risanamento conservativo con ammessa parziale ristrutturazione interna

Oltre a quanto ammesso per gli interventi definiti alle precedenti lett. a) e b), è comunque consentito:

- sostituire gli orizzontamenti interni con altri elementi strutturali;
- variare la quota di imposta degli orizzontamenti interni, senza modificazione delle aperture sulle facciate prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico.

È ammesso, nell'ambito di una medesima unità di intervento, ampliare singole unità immobiliari o parti di fabbricati entro manufatti contigui purché tale intervento sia compatibile con i vincoli e le prescrizioni topograficamente definite nella tav. 5b di P.R.G.

Tale tipo di intervento può essere deciso caso per caso sugli immobili di cui alla precedente lett. c) seguendo le procedure previste al 2° comma del precedente art. 48.

#### f) Casi di ammessa ristrutturazione

Nel caso di edifici per i quali non si rilevi l'esistenza di caratteristiche tipologiche e/o che non presentino elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche, per le quali sussiste l'obbligo di conservazione ai sensi dell'art.33 del Regolamento Edilizio, e che risultino staticamente danneggiati dall'evento sismico del 2003, è ammessa l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti al successivo art. 53.

Gli interventi di cui sopra sono ammessi previa valutazione dei singoli casi, documentati con rilievi grafici e fotografici delle caratteristiche tipologiche e degli elementi architettonici, nonché documentazione dei danni dovuti all'evento sismico, ad insindacabile giudizio della C.E.

#### **Art. 53 - Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Richiamandosi al documento di indirizzi della Regione Piemonte, Assessorato all'Urbanistica "Riflessioni e orientamenti per l'applicazione della legge obiettivo alla luce del D. Lgs 27.12.2002, n.301" prot. 3785/19 del 19.03.2003, si individua la seguente ulteriore definizione di ristrutturazione edilizia, che va ad integrare le definizioni di RISTRUTTURAZIONE DEL TIPO "A" e RISTRUTTURAZIONE DI TIPO "B" di cui alla Circ. P.G.R. N. 5/SG/URB DEL 27/04/84-"Definizione dei tipi di intervento", ove non in contrasto con il D. Lgs. N. 222/2016.:

- RISTRUTTURAZIONE DI TIPO "C": si riferisce agli interventi consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati, a condizione che non vengano modificate la conformazione planovolumetrica e le distanze preesistenti secondo le definizioni dei parametri edilizi riportate nel Regolamento Edilizio.

In tutto il territorio comunale, sugli edifici per i quali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, questa va intesa come ristrutturazione edilizia di tipo "C" esclusivamente quando si tratta di fabbricati che non presentino elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche, quali ad esempio mensole, fasce marcapiano, affreschi e decori riscontrabili anche con saggi stratigrafici, ferri battuti ed elementi lapidei, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili, per le quali sussiste l'obbligo di conservazione ai sensi dell'art.33 del Regolamento Edilizio.

Gli interventi di tipo "C" sono ammessi sugli edifici esterni al Centro Storico la cui edificazione è datata posteriormente al 1870. Sugli edifici antecedenti il Sindaco, sentita la C.I.E., potrà disporre negli atti concessori le cautele di intervento, tutte o parte, indicate al successivo art. 54.

#### **Art. 54 - Ristrutturazione edilizia con prescrizioni.**

Il P.R.G. individua, con riferimento alla tavola 1:1.000 del P.R.G. le seguenti modalità di ristrutturazione:

##### a) Ristrutturazione edilizia interna

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso prevista dal P.R.G. rispetto alle seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo ove esistente.
- b) conservazione, pure con l'adozione di previdenze atte al consolidamento, del sistema statico originario.
- c) conservazione dell'impianto distributivo caratterizzante la tipologia dell'edificio con particolare riguardo alla presenza nella casa "a corte" dell'androne carraio e della posizione e distribuzione verticale ed orizzontale delle scale.

2. Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:

- a) integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico, specie del prospetto interno della corte, onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione, e curando la composizione in quelle fronteggianti gli spazi pubblici.
- b) introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale ed eseguire opere di risanamento igienico.
- c) introdurre ascensori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non diano luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti.
- d) allineare la copertura con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive di norma non superiori a mt. 1.20 salve diverse prescrizioni di regolamento edilizio.

3. Gli immobili e/o i manufatti per i quali è ammesso il recupero della destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio ad altra destinazione sono indicati con vincolo topograficamente definito nella tav. 5b del P.R.G. I vani degli androni carrai se non già sovrastati da locali preesistenti andranno di norma mantenuti liberi.

b) Consolidamento del tipo edilizio "a corte" mediante grossatura di maniche semplici, demolizione e ricostruzione

1. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B come definite al p.to 1.4. della Circ. n. 5/URB/84 ove non in contrasto con il D. Lgs. N. 222/2016, come prescritto con apposita indicazione planimetrica di P.R.G. In tal caso dovranno essere curate: la conservazione della facciata esterna verso via, nonché la composizione del prospetto interno, l'andamento dei tetti (fatto salvo quanto disposto alla precedente lett. A, p.to d), la valorizzazione dell'apparato decorativo, il rispetto della tipologia strutturale con sostituzioni limitate al fronte in ampliamento e con il mantenimento degli androni di accesso carraio (da estendere in tal caso alla manica di ampliamento).

2. I completamenti degli edifici esistenti previsti dal P.R.G. dovranno essere eseguiti con materiali analoghi al resto dell'edificio. Rispetto alle opere di completamento previste la visuale libera delle pareti finestrate non potrà essere inferiore a mt.10 nei confronti di finestrate di edifici circostanti.  
Gli elementi formali da rispettare con gli interventi suindicati verranno vagliati dalla C.E. e precisati caso per caso in sede di rilascio del titolo abilitativo.

c) Demolizione e ricostruzione anche non specificatamente prescritta dal P.R.G.

1. Oltre ai casi previsti dal P.R.G. con precisazione cartografica laddove, per documentata precarietà delle strutture portanti ed ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o ripristino delle stesse si farà luogo, previo accertamento del danno temuto da parte degli Uffici Comunali, alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati interessati. Con apposita documentazione si dovrà segnalare l'eventuale sussistenza di tracce significative della tecnica costruttiva pre-novecentesca quali gli orizzontamenti voltati, lignei e/o cassettonati, l'apparato decorativo esterno ed interno; nonché circostanziare, in questo caso, sotto il profilo tecnico e con esplicita dichiarazione i motivi che presiedono, senza valide alternative, alla demolizione degli edifici e manufatti esaminati.

2. In tal caso la superficie utile del nuovo edificio non dovrà risultare superiore alla superficie utile dell'edificio preesistente o della sagoma complessiva ammessa dal P.R.G. nel caso di grossatura della manica semplice, mentre le coperture dovranno - di massima e senza formazione di nuovi orizzontamenti abitabili - essere allineate alle altezze di colmo e di gronda degli edifici esistenti al contorno aventi egual numero di piani.  
Per le caratteristiche costruttive e di materiali in finitura valgono le disposizioni del successivo comma concernente i nuovi edifici a sagoma definita.

3. Salvo i casi di assoluta urgenza assimilabili per procedura a quanto previsto al precedente punto 1, le opere di demolizione e ricostruzione dovranno sempre risultare già concessionate all'atto dell'avvio dei lavori, pena l'applicazione delle sanzioni di legge.

#### **Art. 55 - Nuove costruzioni a sagoma definita.**

Tra i provvedimenti di riqualificazione ambientale e di recupero e consolidamento della tipologia edilizia 'a corte', il P.R.G. prescrive con vincolo topograficamente definito la realizzazione - in taluni casi - di nuove costruzioni.



Esse sono in genere finalizzate alla ricomposizione delle caratteristiche funzionali e distributive della casa 'a corte', sia laddove l'affastellamento di manufatti accessori ha di fatto occluso, o molto limitato, i requisiti igienici connessi al soleggiamento ed alla ventilazione, sia nei casi in cui successive scomposizioni del modulo originario ne hanno profondamente alterato le caratteristiche d'uso.

Le nuove costruzioni pertanto sono connesse in genere a contestuali opere di sfoltimento e diradamento di manufatti accessori insistenti nella 'corte'.

Esse dovranno assumere pertanto caratteristiche formali e costruttive compatibili con l'immagine di semplicità tipica dell'edilizia minore d'impianto rurale.

Per la definizione delle quantità edificabili fanno testo oltre alla dimensione superficiale della sagoma prescritta nella tav. 5b del P.R.G. anche le definizioni di cui alle lett. b), c), d), f) del recedente art. 23, lett. A, punto 15, ove e in quanto applicabili, nonché la verifica locale della coerenza dell'altezza del nuovo edificio con quelli circostanti secondo i criteri enunciati alle lettere a) ed e) del medesimo punto.

I progetti e le relative esecuzioni dovranno uniformarsi per la composizione dei fronti, materiali da impiegarsi e per le condizioni operative all'art. 23 punto A e relativi sottopunti.

I manufatti accessori nuovi o recuperati, avranno copertura in pendenza a 1 o 2 falde e caratteri edilizi conformi a quanto disposto al predetto punto 15 della lett. A dell'art. 23.

I fronti ciechi di manufatti accessori riutilizzati per le destinazioni di cui alle lett. b) e c) punto 14 del precedente art. 23 devono rimanere tali, fatta salva, se prescritta dal P.R.G., la formazione di androni carrai.

I varchi degli androni carrai di nuova formazione avranno preferibilmente architravi a tutto sesto o a sesto ribassato secondo la tipologia ricorrente rintracciabile nel tessuto edilizio. I portoni saranno eseguiti in legno.

#### **Art. 56 - Edifici in demolizione.**

Sui manufatti o sugli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito dal P.R.G. sono ammesse, fino all'attuazione delle previsioni da esso definite, solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione purché su tutta o parte della superficie da essi impegnata non siano apposti dal P.R.G. vincoli preordinati alla formazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In tal caso è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

#### **Art. 57 - Ampliamento e completamento di edifici esistenti.**

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima.
- b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti.

Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari.

## CAPO 2 - ALTRI TIPI DI INTERVENTO

### **Art. 58** - Interventi edilizi di nuova costruzione

Le nuove costruzioni riguardano gli interventi su aree inedificate o la sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. o stabilite dalle presenti norme, o fissate in sede di S.U.E. a norma dell'ultimo comma dell'art. 9 D.M. 1444/68.

a) per la definizione di distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti e fra pareti di edifici compresi nelle aree produttive di cui al precedente art. 29 si fa riferimento a quanto disposto dal D. M. 2 aprile 1968 n.1444 art. 9 con la seguente corrispondenza:

1. Aree comprese nel Centro Storico od aree ad esso assimilate (c, Cp, CR) si applicano le prescrizioni del punto 1.
2. Aree residenziali di tipo m, M, Ca, z, R, r e produttive con impianti esistenti e confermati (c) da riordinare (r) da completare (n) si applicano le prescrizioni del punto 2.
3. Aree di nuovo impianto residenziale (di tipo N, G e PE) industriale di tipo (N) e di rinnovo urbano di tipo Z si applicano le prescrizioni del punto 3.

Gli arretramenti come sopra definiti valgono anche quando una sola parete sia finestrata solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica fra pareti che si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a m.12 o parti di pareti non finestrate. Non si considerano pareti finestrate quelle con sole aperture per bagni, disimpegni, ripostigli, vani scala ed autorimesse.

b) la distanza dell'edificio dai confini del lotto dovrà essere pari alla metà dell'altezza prevista per l'area di intervento nei quadri sinottici allegati, con un minimo di ml. 5,00, tale distanza può essere di ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate ove sia intercorso un accordo con proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine e ove l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera.

Nel caso di tipologie edilizie uni-bifamiliari o in linea ed a schiera con altezza non superiore a mt. 8, laddove esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. la cui altezza o distanza dai confini non consente il rispetto delle distanze previste al presente paragrafo, è ammesso che le nuove costruzioni possano soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza con un minimo assoluto di mt. 5.

Negli edifici in linea e a schiera con fronti di lunghezza superiore a ml. 50 dovrà essere previsto un accesso passante trasversale di norma ogni 30 ml.

Negli isolati ove il P.R.G. non stabilisce aree di parcheggio al servizio delle residenze, tali accessi, se posti in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolari, dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza di almeno mt. 15.

### **Art. 59** - Frazionamento.

Ai fini delle presenti Norme di Attuazione si intende per frazionamento la suddivisione di un'area in lotti.

Le aree edificate a destinazione extragricola e/o non costituenti pertinenza di edifici, o non asservite ad edifici in atti pubblici, non possono di norma essere frazionate se non in attuazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Nel frazionamento di aree su cui insistono edifici e/o costituenti pertinenza di edifici e/o asservite ad edifici in atti pubblici, devono risultare rispettati, per le aree residue asservite ai preesistenti edifici, i valori parametrici assegnati al rapporto di copertura, alla densità edilizia, e di utilizzazione, fondiaria e territoriale, come se fossero aree libere ed edificabili, fatte salve diverse disposizioni delle presenti norme.

Il frazionamento di aree a destinazione agricola, è ammesso unicamente nei seguenti casi:

- a. se diretto alla migliore utilizzazione del suolo da parte di aziende esistenti
- b. se diretto alla costituzione di nuove aziende; in tal caso le aree frazionate dovranno risultare nel complesso non inferiori alla minima unità culturale necessaria

c. se diretto ad integrare le aree di pertinenza di edifici esistenti a destinazione extragricola.

Non è comunque ammesso il frazionamento a scopo edificatorio in aree non urbanizzate.

L'esistenza delle condizioni di cui ai precedenti commi deve essere documentata, per il conseguimento del titolo abilitativo, per interventi su aree risultanti da frazionamenti successivi all'adozione delle presenti norme.

La documentazione deve essere riferita anche agli immobili interessati dal frazionamento e non oggetto di intervento. Ove non sussistano le condizioni predette il conseguimento del titolo abilitativo non è ammesso fino alla esibizione di atti di frazionamento, che consentano il rispetto di tutti gli indici, parametri e prescrizioni del P.R.G. nonché del presente regolamento.

Ove il frazionamento avvenga, indipendentemente da interventi edificatori in progetto, l'avente titolo può sottoporre il progetto di frazionamento al Comune, il quale previo accertamento dell'esistenza dei requisiti sopraffissati, rilascia dichiarazione di conformità, senza pregiudizio di ogni successivo adempimento e verifica.

Le norme dei precedenti commi non si applicano nei casi di frazionamento coattivo o per successione, a norma di legge.

#### **Art. 60 - Modifiche di destinazione**

La modifica di destinazione di immobili consiste:

- a) nell'adibire immobili e unità immobiliari ad usi diversi da quelli stabiliti negli atti autorizzativi o concessori
- b) nell'adibire immobili ed unità immobiliari esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme ad usi diversi da quelli propri della tipologia dell'immobile come definita dal classamento catastale.

#### **Art. 61 - Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le classi di destinazione.**

Sugli edifici esistenti all'epoca di adozione delle presenti norme aventi destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona in cui ricadono, quando non compresi nelle casistiche già precisate e normate in altri articoli sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite.

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale sono ammessi gli interventi previsti al precedente art. 24, lett. a) p.ti 4, 5, 6 per le aree a capacità insediativa esaurita, con esclusione di quelli indicati alla lett. i) del p.to 4 e con esclusione della lettera b) del punto 6.
- b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extragricole (industriali, artigianali) ricadenti in zona agricola sono ammessi gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio esistente al 2.1.1991, ivi compresa la superficie destinata all'abitazione del custode o titolare, comunque con un massimo di 1000 mq. ed a condizione che la superficie coperta non ecceda il 50 % dell'area di pertinenza del fabbricato
- c) su edifici, o porzioni di edifici destinati ad attività commerciali ubicati in zona impropria:
  - interventi di restauro, risanamento conservativo;
  - interventi di ampliamento non superiori al 50% della superficie di calpestio ivi compresa la superficie destinata all'abitazione dell'esercente, con esclusione delle attività ubicate in area agricola, fatto salvo quanto già normato al punto 8 del precedente art. 34.
- d) sugli edifici o porzioni di essi destinati ad attività produttive (industriale ed artigianale) ricadenti in zona residenziale:
  - interventi di ristrutturazione nell'ambito della s.u.l. esistente, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento degli impianti e degli edifici a specifici obblighi di legge (in materia di sicurezza, prevenzione incendi, sanità, accessibilità ai portatori di handicap, ecc.).
- e) su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale:
  - nei complessi di interesse storico artistico ed ambientale documentario e tipologico: interventi stabiliti dal P.R.G. con prescrizioni topograficamente definite;
  - nelle aree a capacità insediativa esaurita, di completamento o nuovo impianto: manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

Gli interventi di cui ai precedenti commi primo e secondo, sono comunque ammessi solo nei seguenti casi:

- edifici dotati di licenza edilizia e/o concessione rilasciata precedentemente all'entrata in vigore del P.R.G. sempreché l'uso in atto sia conforme all'uso approvato con la licenza edilizia stessa.
- edifici la cui destinazione d'uso sia conforme alla destinazione denunciata negli atti di classamento catastale.

Ove non sussistano i casi previsti al precedente comma gli interventi di cui al primo e secondo comma possono essere ammessi:

- nel caso di impianti produttivi extragricoli in zona agricola ed annessa residenza al servizio dell'impianto stesso se si tratta di attività artigianale prevalentemente diretta alla lavorazione, assistenza e manutenzione di impianti ed attrezzature agricole;
- nel caso di edifici a destinazione in atto residenziale, se la predetta destinazione risulta in atto da più di dieci anni dalla data di adozione delle presenti norme in base ai registri anagrafici comunali;
- ove si tratti di esercizi pubblici anche di nuovo avvio.

Nel caso di edifici esistenti con attività in contrasto di destinazione non individuati dal P.R.G. la compatibilità o incompatibilità è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.

In tale caso la concessione è data dal Sindaco, previo parere della C.I.E., in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti: agricoli, industriali o artigianali, in contrasto con le previsioni del P.R.G. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tale attività. Le modalità operative per il trasferimento e per il seguente riuso degli immobili rilasciati possono essere assoggettate a convenzione a norma dell'art. 53 della l. r. 56/77 e s.m.i..

Gli edifici di proprietà comunale, se alienati assumono la destinazione d'uso fissata nella deliberazione consiliare di alienazione.

Sugli edifici di cui al presente articolo sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico e di consolidamento, fatte salve le norme più restrittive.

#### **Art. 62 - Autorimesse.**

La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme con particolare riguardo per il Centro Storico, è ammessa in ogni area, a prescindere dalla classe di intervento che le è propria, nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a mt. 3.00 se individuali, o secondo le norme di legge se collettive, in misura non superiore a mq. 20 ogni unità alloggio dell'edificio principale a destinazione residenziale, o in base alle necessità documentate per edifici ad altra destinazione
- b) interrate totalmente o parzialmente, in misura non superiore a mq. 30 per unità alloggio dell'edificio principale, di cui non più di mq. 20 per ricovero del mezzo o in base alle necessità documentate per edificio ad altra destinazione.

L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a quella del terreno sistemato (a verde, prato cespugliato, con letto di humus naturale non inferiore a cm. 40) direttamente ed agevolmente accessibile con continuità dai percorsi pedonali e dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale. L'altezza netta utile non potrà essere superiore a mt. 2.50.

Nelle aree asservite sono altresì ammesse autorimesse interrate in misura superiore alla dotazione di cui al comma precedente a condizione che le si assoggetti al contributo commisurato al costo di costruzione.

È ammessa la costruzione di autorimesse a confine purché nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile e fatta salva ogni diversa disposizione su arretramenti e fasce di rispetto previste dal presente P.R.G.

Il Comune con provvedimento motivato può concedere per un periodo definito, comunque non superiore a 99 anni, l'esecuzione di autorimesse interrate singole o collettive in aree vincolate dal P.R.G. alla formazione di parcheggi o a verde alle seguenti condizioni:

- a) che la quota del lastrico solare di copertura della autorimessa risulti complanare con la banchina laterale alla strada di accesso, e sia ad essa collegata ad apposito scivolo di transito.

- b) che la discesa della rampa di accesso all'autorimessa non interferisca con la sezione stradale, ivi compreso il marciapiede laterale interessato dal passaggio.
- c) che il solaio di copertura, e la struttura portante in genere, dei locali realizzati sia calcolato e costruito conformemente alle norme vigenti in materia di strutture in cls armato; che sia collaudato da ingegnere a ciò abilitato e che delle prove relative venga depositato in Comune il certificato di collaudo emesso a norma di legge e che in particolare risulti atto a sostenere i carichi sovrastanti, conformemente alla normativa vigente per i parcheggi realizzati in strutture edilizie.
- d) che il soprastante parcheggio pubblico venga compiutamente realizzato a cura e spese del concessionario e corredato della segnaletica stradale verticale ed al suolo disposta dall'ufficio tecnico comunale.
- e) che il soprastante verde pubblico abbia un letto di humus naturale non inferiore a cm. 60 e venga compiutamente realizzato a cura e spese del concessionario
- f) che il concessionario si obblighi all'asservimento ad uso pubblico del parcheggio realizzato a raso strada nonché a cedere a titolo gratuito le opere realizzate nel sottosuolo allo scadere del termine della concessione.
- g) che sia stipulata una convenzione resa per atto pubblico, con la quale vengano disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario con riferimento agli obblighi elencati alle lettere precedenti e le sanzioni per la loro inosservanza nonché il periodo di validità della concessione.

La formazione di autorimesse interrate aventi requisiti di cui alle lett. a), b), c) del precedente 4° comma è altresì ammessa su lotti non asserviti ad edifici compresi nelle aree insediative di tipo residenziale e produttivo purché l'estradosso del solaio di copertura sia a sua volta ricoperto da uno strato di humus vegetale non inferiore a 40 cm., adeguatamente sistemato a verde con prato cespugliato, esteso ad almeno il 70% della superficie fondiaria. La concessione è subordinata a convenzione a norma dell'art. 49 della l. 56/77 per la definizione delle connessioni dell'impianto alla rete stradale urbana e per la definizione degli obblighi di gestione e manutenzione dei lastrici solari e degli spazi verdi da assumere da parte del concessionario e le sanzioni per l'inosservanza. La superficie utile non potrà essere superiore al 70% della superficie fondiaria.

#### **Art. 63 - Aree di parcheggio privato e pubblico**

Fatta salva la distinta previsione dei parcheggi pubblici costituenti standard urbanistico a norma dell'art. 21 punto lett. d. della l. r. 56/77 e s.m.i. e la formazione in applicazione della disciplina attuativa degli interventi contenuta nelle presenti N. d. A., l'esecuzione di interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento e completamento a destinazione d'uso residenziale, terziaria e produttiva, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42, modificato dall'art. 2 della L. 122/89, salvo diversa prescrizione normativa degli articoli precedenti è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità aggiuntive di superfici destinate a parcheggi privati:

- |    |  |  |
|----|--|--|
| A) | per uso residenziale:  | mq. 1,00 di parcheggio ogni 10 mc. di volume (V) |
| B) | per uso terziario (attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo; attrezzature ricettive; uffici; commercio, ecc.): | mq. 1,00 di parcheggio ogni mq. 3,33 di SUL      |
| C) | per attività industriali artigianali o di deposito:  | mq. 1,00 di parcheggio ogni mq. 3,33 di SUL      |

Inoltre per interventi di restauro, risanamento e di ristrutturazione edilizia per uso residenziale: mq. 1,00 di parcheggio ogni 50 mc. di volume (V)

Le superfici di cui al precedente comma vanno reperite all'interno delle aree di pertinenza delle costruzioni o all'esterno delle recinzioni in aree riservate a parcheggio dagli interventi e poste in fregio alla viabilità d'accesso e ad esse collegate direttamente o preferibilmente all'interno delle costruzioni o sotto il piano di campagna alle condizioni del precedente articolo.

Per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia ricadenti nel Centro Storico, o nelle aree di ristrutturazione, o nelle aree a capacità insediativa esaurita, ove l'avente titolo agli interventi non disponga delle aree con i requisiti anzidetti per la costituzione di parcheggi privati, le predette quantità, quali incrementi aggiuntivi e compensativi allo standard delle urbanizzazioni primarie, possono essere monetizzate, secondo modalità definite con deliberazione consiliare.

La superficie da destinare a parcheggio pubblico e privato potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura e preferibilmente nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione, e ne preveda e realizzi la sistemazione secondo le destinazioni di piano.

Il verde su soletta e su edifici interrati deve disporre di un congruo strato di terra, non inferiore a 40 cm., per la realizzazione di manto erboso e di giardino, che deve essere elevato ad almeno cm. 60 nel caso di autorimesse interrate, pubbliche o private, che siano realizzate in area destinata a verde pubblico.

I parcheggi in superficie sia pubblici sia privati siano alberati nella misura minima di un albero di alto o medio fusto ogni 100 mq. Si raccomanda di mascherare i parcheggi, in particolare quelli più ampi, con siepi, pergole, muretti, abbassamenti del piano di campagna ecc.

Quando i posti auto in superficie sono superiori a 20 devono avere una pavimentazione non impermeabile.

#### **Art. 63 bis - Spazi accessori: verande, sottotetti.**

##### **1. Verande**

È ammessa l'esecuzione di manufatti verticali di tamponamento di logge, di balconi e terrazze sui fronti interni, opposti alla via, degli edifici con fabbricazione in linea o a schiera, sui fronti opposti alla via pubblica principale degli edifici a blocco e sui fronti interni, su cortile, degli edifici con fabbricazione a blocco chiuso, mediante cortine vetrate in modo da realizzare verande, serre e simili, sia all'interno del Centro Storico, ma limitatamente agli edifici condominiali definiti "immobili a tipologia edilizia incoerente con il tessuto edilizio" di cui al precedente art. 23 punto D commi 1 e 2, ed individuati nella tav. 5a, purché già interessati dalla presenza di verande legittime o condonate, sia all'interno del centro urbano e frazioni, come delimitati nella tav. 2, limitatamente agli edifici pluripiano che risultino ultimati alla data di adozione del P.R.G. (22.12.86) con esclusione degli edifici unifamiliari.

I manufatti di cui sopra non sono ammessi nel territorio extraurbano.

Laddove è consentita la realizzazione di verande, si distinguono due casi:

- a) l'edificio non presenta verande legittime o condonate: in questo contesto i manufatti possono interessare una superficie di norma non superiore a 10 mq. per unità immobiliare, salvo casi particolari da valutarsi singolarmente e da sottoporsi al giudizio della Commissione Igienico Edilizia.

Il titolo abilitativo è subordinato ad atto di impegno del condominio certificante che il tipo di serramento prescelto sarà, in caso di eventuali future richieste, adottato in tutte le unità immobiliari affaccianti sullo stesso lato per edifici fino a 3 piani di altezza.

Inoltre, nel caso di edifici di altezza superiore a 3 piani, (a più unità immobiliari, il titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un progetto con soluzione architettonica ordinata ed unitaria riguardante tutto l'edificio. In tal caso l'intervento è ammesso solo in seguito a impegno di realizzarlo completamente per quanto riguarda singole colonne verticali o singoli piani.

- b) l'edificio presenta verande legittime o condonate: in questo contesto i nuovi manufatti dovranno uniformarsi alla superficie ed alla tipologia prevalenti fra quelle esistenti ove le verande già installate interessino almeno i 2/3 dei balconi; al di sotto di tale limite i nuovi manufatti potranno essere autorizzati subordinatamente alla presentazione di un unico progetto di riordino, riguardante tutto l'edificio, con soluzione architettonica unitaria ed all'impegno a realizzarlo completamente ed unitariamente

In entrambi i casi suesposti i nuovi manufatti sono ammessi esclusivamente alle seguenti condizioni:

- il tamponamento avvenga con pannelli aventi le caratteristiche di serramento, trasparenti ed amovibili, di tipo accettato dal Comune, dotati di sistemi di apertura a libro o a soffietto che consentano la massima apertura possibile durante la stagione calda;
- non risultino incluse nel tamponamento bocche di immissione dei condotti di trasporto delle immondizie;
- non risultino incluse nel tamponamento finestre di aerazione di servizi igienici e di cucine o di locali con posto di cottura o focolari, a meno che siano dotati di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno sempre che non vi siano installati apparecchi a fiamma libera e che siano comunque rispettate le vigenti norme tecniche sulla sicurezza degli impianti;
- non siano installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature o arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
- le superfici finestrate del tamponamento e quelle che si aprono sulla veranda consentano una adeguata ventilazione dei vani;
- non venga alterata la sagoma dell'edificio determinata dai solai permanenti esistenti.

##### **2. Sottotetti.**

Si richiamano integralmente le disposizioni della legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti" e delle sue eventuali successive modifiche.

Gli eventuali interventi sulle coperture devono essere conformi a quelli ammessi nelle relative aree di P.R.G. ed alle disposizioni del Piano dell'Arredo Urbano del Centro Storico.

I progetti del presente articolo, corredati di documentazione anche fotografica dello stato di fatto e di dettagliata relazione tecnico descrittiva, dovranno rappresentare l'esito delle modificazioni sull'intero edificio interessato ed i dettagli con specificazione dei materiali, delle finiture e dei colori che saranno sottoposti ad insindacabile giudizio della C.E.

### CAPO 3 - VINCOLI DI INTERVENTO

#### **Art. 64 - Tutela del verde**

##### **A) Piantumazioni.**

Ove indicato nelle tavole di progetto di P.R.G. è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di alberatura di essenze concordate con il Comune, o di provvedere al mantenimento riordino di aree boscate.

Tali adempimenti sono assolti:

- contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti dal P.R.G.
- in esecuzione di ordinanza del Sindaco negli altri casi.

##### **B) Alberature.**

Le alberature di arredo alla viabilità sono poste in atto contestualmente alla realizzazione della viabilità prevista o alle operazioni di trasformazione della viabilità esistente.

#### **Art. 65 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale**

Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di medie e grandi strutture commerciali, come definite dalla deliberazione di C.R. n. 563-15414, è subordinato alle disposizioni dei commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

#### **Art. 66 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali.**

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale ed in particolare alle strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

#### **Art. 67 - Vincoli ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n 42 (ex L. 1089/1939). Elenco degli immobili vincolati.**

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n 42 (ex legge 1/6/1939 n. 1089) circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.

Aree vincolate:

1 A - Area interessata da resti di insediamento rurale - produttivo di epoca romana imperiale (I-II sec. d.C.) nella porzione sud del mappale 61 Fg. 54 in località "Cascina Maschio" oggetto di vincolo archeologico previsto con D.M. in data 6/11/1995.

In caso di modifica dello stato attuale dei suoli, del sottosuolo o del soprassuolo è indispensabile l'autorizzazione della Soprintendenza Archeologica.

Edifici vincolati:

- 1B) Chiesa di S. Andrea
- 2B) Chiesa Collegiata
- 3B) Chiesa di S. Pietro
- 4B) ex convento delle Carmelitane
- 5B) ex convento dei Gesuiti (carceri)
- 6B) sede Municipale
- 7B) teatro R. Marengo
- 8B) Chiesa di S. Nicolò
- 9B) oratorio Maddalena
- 10B) ex convento Clarisse
- 11B) Palazzo Spinola - Suore Pietrine
- 12B) oratorio SS. Trinità
- 13B) oratorio Misericordia
- 14B) Chiesa collegio S. Giorgio
- 15B) sede Monte di Pietà
- 16B) torre Castello
- 17B) mura di città (tratti)
- 18B) Prospetto su piazza palazzo Negrone
- 19B) Castel Gazzo
- 20B) La Pieve di S. Maria



- 21B) San Rocco  
22B) La cascina Pizzorna (via Gavi n.6)

Gli interventi ammessi su detti edifici sono quelli disciplinati al precedente art. 52 1' comma lett. a).

Detti edifici sono individuati, oltreché nella Relazione illustrativa degli insediamenti storici, nelle tavole di P.R.G. mediante la numerazione progressiva del sopraindicato elenco.

**Art. 68** - Vincolo ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n 42 (ex legge 1497/1939) ed edifici classificati tra i beni culturali del P.R.G.

In particolare risultano vincolati ai disposti della predetta legge e disciplinati dalla l. r. 20/89:

1. La zona circostante all'autostrada Milano-Genova lungo il T. Scrivia ivi compresi gli immobili (nucleo frazionale della Merella, Ville, Cascine) in essa compresi.

In base ai disposti dell'art. 24 1' comma punti 1 e 2 della L. R. n. 56/77 e s.m.i. ed ai fini dell'applicazione della legge 3.4.1989 n. 20 nonché dell'art. 49 della precitata L.R. n. 56/77, sono definiti dal P.R.G. di interesse storico artistico i seguenti immobili individuati in cartografia mediante la numerazione riportata in elenco:

- a. immobili compresi nel Centro Storico ed identificati con rispondenza alla seguente numerazione progressiva nella tav. 5 del P.R.G.

1. C	Palazzo Durazzo	Via Paolo da Novi, 3
2. C	Palazzo - Reta	Via Cavour, 58
3. C	Palazzo Sartorio	Via Deambrosis, 21
4. C	Palazzo Negrotto	Piazza Dellepiane
5. C	Palazzo Adorno	Via Girardengo, 20
6. C	Edificio	Via Girardengo, 29
7. C	Edificio	Via Girardengo, 42
8. C	Palazzo Sauli o Bianco di Castelbianco	Via Girardengo, 60
9. C	Palazzo Tursi	Via Gramsci, 19
10. C	Palazzo Franzosi - Ricolfi - Doria	Via Gramsci, 28
11. C	Palazzo Pavese	Via Gramsci, 33
12. C	Palazzo Spinola di Variana	Via Gramsci, 43
13. C	Palazzo Balbi	Via Gramsci, 47
14. C	Palazzo Da Franchi	Via Roma, 40
15. C	Palazzo detto della Dogana	Via Roma, 68
16. C	Edificio	Via Roma, 90
17. C	Edificio	Via Roma, 102
18. C	Edificio	Via Antica Libarna, 4

- b. immobili compresi nel territorio extraurbano ed identificati nella tav. 2 di P.R.G. con rispondenza alla seguente numerazione progressiva.

1. D	Villa Giuseppina
2. D	Cascina Oliviera
3. D	Villa Vedetta
4. D	Villa Boccardo
5. D	Villa Torretta
6. D	Villa Capannina
7. D	Villa Collinetta
8. D	Villa Gambarotta
9. D	Villa Perazza
10. D	Villa La Palazzina
11. D	Cascina Bufalora
12. D	Villa Minerva
13. D	Villa Casagrande
14. D	Villa Migliardonico
15. D	Villa Bellaria
16. D	Villa Minetta

17. D	Cascina Pizzorna già al n. 22B
18. D	Cascina la Bergamasca
19. D	Villa Pomela
20. D	Villa la Cedraia
21. D	Villa Alfiera
22. D	Villa Alfiera
23. D	Villa Ada
24. D	Villa Babilana
25. D	Villa Cambiaso
26. D	Cascina Codevico
27. D	Villa Riccarda
28. D	Villa Poggetto
29. D	Villa Pallavicina
30. D	Villa Grimalda
31. D	Villa Cabella
32. D	Cascina dell'Oste
33. D	Villa Giacometta
34. D	Cascina Roccasparviera
35. D	Cascina Ghigliona
36. D	Villa Valentina
37. D	Castel Marengo
38. D	Villa Pareto
39. D	Cascina Lancellotta
40. D	Gerola
41. D	Villa Federica
42. D	Villa Pocopane
43. D	Cascina Pavesa

c. immobili compresi nel territorio extraurbano ed identificati dai relativi fogli catastali e numeri di mappa.

DESTINAZIONE		DATI CATASTALI		INDIRIZZO
		FOGLIO	MAPPALE/I	
Ville residenziali ottocentesche				
44. D	Villa Maina	39	145, 146	S Roccasparviera
45. D	Villa Campanetta	46	13, 14, 15	S Roccasparviera
46. D	Villa Angela	46	7, 8	S Roccasparviera
47. D	Villa Argentina	46	4	S Roccasparviera
48. D	Villa Palenzona	51	13	S Roccasparviera
49. D	Villa Pernigotta	46	21, 23	S dei Cristiani
50. D	Villa Lina	39	84	S Sopra Viacava
51. D	Villa Roveda	46	34, 35	Sdei Cristiani
52. D	Villa Brignole	46	50, 57, 58, 59	SP Novi Gavi
53. D	Villa Levantina	47	23	SP Novi Gavi
54. D	Villa Carla	42	34	St. Fossa Dragonara
55. D	Villa Pellerana	18	11, 12	SC di Cassano
56. D	Villa Olga	47	18	SV della Bovona
57. D	Villa Sartirana	27	215	SC di Pasturana
58. D	Il Pomellino	49	52, 104, 105	SC del Castellone
Cascine fortificate				
59. D	Cascina Gasparina	21	10, 11	Sc della Bovona
60. D	Cascina Merella	50	67, 68	SV della Tuara
61. D	Cascina Richina	35	46, 47, 123	SS 35 dei Giovi
62. D	Cascina Carlina	35	52, 53, 121	SS 35 dei Giovi
63. D	Cascina Lodolo	43	53, 54	SC della Fugazzara
64. D	Cascina Clavaria	43	33, 34, 108	SC della Fugazzara
65. D	Cascina Bosera	5	6	SC della Bosera
66. D	Cascina Fossa del Sale	5	33	SP Molino Bettole
67. D	Cascina Cimirli	36	148, 183, 191, 195	SP Novi Cassano
68. D	Cascina Lodolo	15	12, 14	SS 35 dei Giovi

69. D	Cascina San Martino	10	53	SP per Boscomarengo
70. D	Cascina La Cattanea	3	17, 19	SP per Boscomarengo
71. D	Cascina Maddalena	2	3	SP per Boscomarengo
72. D	Cascina Busseto	7	49, 60, 69, 75	SC Busseto
Cascine e/o annucleamenti rurali minori				
73. D	Cascina Gambarotta	43	100, 101	SC della Stradella
74. D	Cascina Babilona	44	114, 184	SC Casteldragone
75. D	Cascina Magra	16	15	SV della Fagiolina di Braida
76. D	Cascina Buschetti	36	22	SV dei Buschetti
77. D	Cascina Bassa	5	2, 80	SC della Bosera
78. D	Cascine San Angelo	44	82, 83, 84, 85, 179, 181	SP dell'Imperatore
79. D	senza nome	17	61	SC Fossa del Sale
80. D	Cascina Campoleone	23	21, 26, 27	SP Novi Ovada
81. D	Cascina Saula	53	52	SP per Gavi
82. D	Cascina Marchesa	53	83	SP per Gavi
83. D	Cascina Pavesa	5	74	SP per Villarvernia
84. D	Cascina Cosima	19	76	SC del Fossato

#### LEGENDA

S	Strada
SC	Strada Comunale
SP	Strada Provinciale
SS	Strada Statale
SV	Strada Vicinale

I predetti elenchi possono essere modificati ed integrati a seguito di specifico ed analitico censimento del patrimonio edificato con particolare riguardo per quello rurale.

Si richiamano pertanto i disposti di cui al 2', 3' e 5' comma dell'art. 45.

Nei casi previsti dalla l. r. 3/4/1989 n. 20 ed ove ricorra il caso ed al fine di disporre i provvedimenti di carattere esecutivo più opportuni sotto il profilo della conservazione dei valori storico artistici o più semplicemente documentari e tradizionali, con particolare attenzione agli insediamenti urbani e rurali segnalati nella Relazione storica di P.R.G., e comunque su qualsivoglia immobile ricadente nel territorio comunale la cui esistenza sia documentata nei catastri storici antecedenti al 1870, il Comune coadiuva l'operato della Commissione Edilizia integrandola con esperto eletto dal Consiglio Comunale a norma della precitata legge 20/89 avente comprovata competenza nella tutela dei valori ambientali. Ciò anche e in particolare al fine della mirata conservazione e ripristino delle pertinenze arborate (parchi e giardini) d'impianto storico originario.

#### **Art. 68 bis** - Tutela dei beni culturali e ambientali destinati ad attività commerciali

Le attività commerciali devono svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati dal PRG ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché di quelli vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04, indicati agli art. 67, 68, 69, secondo le finalità indicate nell'art. 6 c.1 d) del D.Lgs. 114/98

La realizzazione di esercizi commerciali al dettaglio nei singoli immobili che il P.R.G. individua come beni vincolati o come beni culturali ed ambientali o nelle aree cui il P.R.G. attribuisce valore ambientale di insieme, è consentita nel rispetto dei caratteri specifici dell'immobile e del contesto.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nel Centro Storico (come delimitato nella Tav. 5 in scala 1:1000 del P.R.G.) e nelle aree ad esso assimilate come individuate nella tav. 3 in scala 1:2000 del P.R.G., devono rispettare i disposti dell'art. 67 e 68 delle norme di attuazione del P.R.G., nonché le disposizioni del Regolamento di Arredo Urbano, del Piano del Colore e delle leggi regionali n. 34/95 e 35/95.

Il regolamento di polizia locale o il regolamento edilizio possono stabilire norme limitative all'esercizio delle attività commerciali in prossimità dei beni culturali o ambientali come sopra indicati, qualora le loro modalità di esercizio o la loro fruizione possa danneggiare il valore storico, culturale, ambientale dell'immobile o dell'area interessata.

Il Comune potrà individuare parti del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi e attività artigianali ubicati negli addensamenti commerciali A1 e A3, come aventi interesse storico culturale, allo scopo di conservarne la localizzazione e la struttura.

L'individuazione di dette aree o immobili ed i criteri normativi per gli interventi formeranno oggetto di specifica deliberazione del Consiglio Comunale, costituente parte integrante della presente norma.

**Art. 69** - Beni architettonici, culturali ed ambientali isolati, edifici costitutivi di sistemi insediativi in aree extra-urbane.

Il P.R.G. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano. Per il loro inventario si applica l'ultimo comma del precedente articolo 44.

Il P.R.G. individua nella tav. 2 i seguenti Beni architettonici, culturali ed ambientali isolati:

- 1 - edicole, cappelle e manufatti votivi
- 2 - chiese e cappelle e monumenti di maggiore importanza
- 3 - allineamenti arborati naturali caratterizzanti
- 4 - allineamenti arborati agricoli
- 5 - allineamenti arborati di insediamento
- 6 - alberi aventi particolare valore urbanistico.

- 1) le edicole, cappelle e manufatti votivi dovranno essere sottoposti ad operazioni di restauro architettonico ed artistico
- 2) le chiese e le cappelle di maggiore importanza dovranno essere sottoposte ad operazioni di restauro architettonico ed artistico; è ammesso il loro riuso per finalità di interesse pubblico e collettivo
- 3) gli allineamenti arborati naturali caratterizzanti devono essere tutelati; non ne è ammesso il taglio se non per operazioni di risanamento, ed ove necessario il disboscamento, la copertura arborata va ripristinata
- 4) gli allineamenti arborati agricoli vanno tutelati; di essi è ammesso il taglio con la successiva ripiantumazione; alle piante di gelso è dato valore urbanistico e pertanto non possono essere tagliate senza motivata autorizzazione del Sindaco
- 5) gli allineamenti arborati di insediamento devono essere mantenuti nella loro integrità, e ricostruiti nelle parti eventualmente deteriorate. Gli allineamenti alberati individuati nella tav. 1 assumono valore urbanistico e pertanto non possono essere tagliati senza autorizzazione del Sindaco.
- 6) gli alberi aventi particolare valore urbanistico non possono essere tagliati senza motivata autorizzazione del Sindaco, e su di essi possono essere compiute unicamente le normali operazioni di sfondatura, ove necessarie.

Per gli interventi sugli immobili costitutivi di sistemi insediativi ~~all'istanza di concessione o di autorizzazione~~ all'istanza per il conseguimento del titolo abilitativo dovranno essere allegati i documenti indicati al precedente art. 47 comma 6.

**Art. 70** - Allineamento di quota.

Il piano di campagna delle costruzioni, a sistemazione del terreno avvenuta, deve di norma essere a quota uguale o superiore al piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali, o ad essi raccordato con piani e pendenze non superiori al 7%.

Laddove non sussistano particolari condizionamenti dovuti alla pendenza del terreno, la superficie di calpestio del piano terreno degli edifici non potrà essere di norma a quota inferiore a quella del piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali, con la sola eccezione per l'eventuale piano a pilotis e per locali non abitabili.

Vincoli di allineamento di quota possono altresì essere fissati ~~in sede di rilascio della concessione~~ in sede di rilascio del titolo abilitativo relativo all'intervento.

**Art. 71** - Aree e fasce di rispetto

Il P.R.G. indica le fasce di rispetto alle opere, infrastrutture ed impianti con la seguente precisazione:

- a) fasce di rispetto permanenti
- b) fasce di rispetto condizionate

Nelle fasce di rispetto non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Le fasce di rispetto di cui alla lett. b) costituiscono vincolo definito temporaneo al suolo, fino alla esecuzione e/o permanenza delle opere interessate. Ad esecuzione e/o a trasferimento avvenuto le fasce di rispetto seguono, nella stessa profondità, l'opera od infrastruttura realizzata e/o trasferita.

a) Fasce di rispetto permanenti

a1) alla viabilità.

Il P.R.G. delimita nelle tavv. 2, 3 e 4 le fasce di rispetto e di arretramento dai cigli stradali nelle aree ove la trasformazione del suolo è ammessa con procedura diretta (aree da completare, da ristrutturare). Fatto salvo quanto stabilito da S.U.E. adottati o approvati alla data di adozione delle presenti norme, come modificate in accoglimento delle osservazioni del C.U.R., le fasce di rispetto relative alle aree di nuovo impianto, di ristrutturazione urbanistica preordinate da S.U.E. vengono fissate, ove non prescritte in cartografia e/o diversamente disciplinate nelle presenti norme, dagli strumenti esecutivi medesimi nel rispetto dei seguenti valori minimi:

- mt. 10 dalla viabilità principale per le aree di espansione prive d'impianto viario ed infrastrutturale preesistente (N2, N3, G6, PE1, N6, I 2).
- mt. 6 dalla viabilità principale in tutti gli altri casi in quanto corrispondenti a situazioni di compromissione fondiaria o di interposizione a tessuto ed a reticoli stradali preesistenti.
- mt. 5 dalla viabilità secondaria e/o interna agli insediamenti, ovvero ancora nel caso di ricostruzione di edifici compresi in aree a capacità insediativa esaurita.

Ove il P.R.G. non delimita le fasce di rispetto della viabilità: nel territorio extraurbano si applicano i disposti di cui al DM 1404/68 e al DPR 16.12.1992 n. 495 e alle modifiche apportate dal DPR 26.4.1993 n.147 che garantiscono la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Per quanto specificamente individuato in planimetria prevalgono il Decreto Legislativo 30.4.1992 n. 285 (Nuovo codice della strada), il suo Regolamento DPR 16.12.1992 n. 495 e le modifiche apportate dal DPR 26.4.1993 n.147, al DM 1404/68 artt. 2 e 4 e al DM 1444/68, art. 9 ed alle definizioni di sezione e ciglio stradale in essi contenute.

Nel territorio urbano per i casi diversi da quelli sopraindicati o per mancanza di specificazione si applicano i disposti di cui al DM 1444/68, così come modificato, fatta eccezione per il tessuto d'impianto storico o assimilato per il quale valgono gli allineamenti preesistenti o quelli fissati dal P.R.G. e/o in sede autorizzativa.

Nelle aree riservate ad attività agricola negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali, ove non topograficamente definiti dal P.R.G.:

- per le strade pedonali e veicolari private arretramenti di mt. 3;
- per le strade veicolari di qualunque tipo, escluse quelle di cui al punto precedente di sezione inferiore o uguale a mt. 6, arretramento di mt. 10;
- per le strade di qualunque tipo diverse dalle precedenti, arretramenti di mt. 20.

Nelle aree destinate ad usi insediativi ove il P.R.G. non precisa con vincolo topografico definito le fasce di rispetto, l'allineamento dei fabbricati e delle recinzioni è definito nel titolo abilitativo.

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

È ammessa in dette aree l'esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari e dai percorsi pedonali e ciclabili non inferiori a mt. 0.75, con impegno sottoscritto dal concessionario a non chiedere maggiori indennizzi, derivanti dalle opere eseguite, in caso di acquisizione pubblica dell'area delimitata dalla fascia di rispetto.

A norma dell'art. 27, 12° comma della L.R. n° 56/77 e s.m.i. sugli edifici rurali, ad uso residenziale, ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità, sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto. Sugli edifici residenziali esistenti avanti l'adozione delle presenti norme e ricadenti nelle medesime fasce dianzi descritte sono ammesse le sole opere conservative di cui alle lett. a, b, c dell'art. 13 della L.R. n° 56/77 e s.m.i..

a2) agli impianti cimiteriali

Il P.R.G. individua l'area di rispetto all'impianto cimiteriale:

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nell'area di rispetto cimiteriale sono consentiti, con eccezione per le opere abusive, unicamente interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, fatta salva l'applicazione delle leggi sanitarie vigenti in materia e interventi finalizzati all'attuazione delle destinazioni di P.R.G., nonché alla formazione di attrezzature funzionali alla gestione dell'impianto cimiteriale stesso.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 27, commi da 6 a 6 quinquies, della l. r. 56/77 e s.m.i. si specifica che le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione dei cimiteri non partecipano alla edificabilità delle aree limitrofe fatte salve le opere ammesse al precedente capoverso.

a3) alle attrezzature ferroviarie

Le aree di demanio delle F.S. o degli enti gestori della Ferrovia possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture relative al trasporto su ferro, con esclusione di residenze aggiuntive.

Si richiamano i disposti del D.P.R. 11/7/80 n. 753 in merito alle opere ammesse lungo i tracciati delle linee ferroviarie esistenti ed in progetto e alla utilizzazione delle fasce di rispetto, ed in particolare, gli articoli 49 e 50 (opere edilizie ammesse), l'art. 52 (recinzioni e simili), art. 53 (canali e fossi), art. 54 (fornaci, fucine, fonderie), art. 55 (boschi), art. 56 e 57 (depositi), art. 58 (infrastrutture), art. 59 (scavi); le riduzioni delle distanze prescritte sono ammissibili solo a norma dell'art. 60 del predetto D.P.R. e con le procedure ivi definite.

a4) a corsi d'acqua

Il P.R.G. delimita le fasce di rispetto ai corsi d'acqua. Per gli edifici ricadenti in dette fasce si applicano le norme all'ultimo capoverso del paragrafo a1

a5) alle attrezzature aeroportuali.

La fascia di rispetto è determinata dalle leggi e regolamenti vigenti in materia che disciplinano altresì le opere ammesse.

#### b) Fasce ed aree di rispetto condizionate

Sono stabilite le seguenti aree di rispetto.

- b1) ai pozzi degli acquedotti non destinati al consumo umano, con un raggio di ml.50
- b2) ai pozzi di acqua destinata al consumo umano. Si applicano le fasce di rispetto di cui all'articolo 72 sexties punto c) delle presenti norme
- b3) agli impianti di depurazione, con un raggio di ml. 100
- b4) alle pubbliche discariche di rifiuti solidi urbani con una fascia radiale di mt. 100
- b5) agli elettrodotti.  
Il P.R.G. delimita le fasce di rispetto inedificate delle principali linee. Nei casi non individuati dal P.R.G. si applicano le norme di legge e di regolamento vigenti.
- b 6) ad altri impianti tecnologici.  
Il P.R.G. delimita le fasce di rispetto degli impianti esistenti e/o previsti. Per gli edifici in esse ricadenti si applica la norma dell'ultimo capoverso del paragrafo a1).
- b7) ad altre infrastrutture energetiche, alle linee degli oleodotti e di ossigenodotti si applicano le norme di legge e di regolamenti vigenti.
- b8) agli impianti produttivi a rischio di incidente rilevante di cui al D. Lgs. N. 105/2015, valgono i disposti di cui all'art. 26 e 29 bis delle presenti norme con le relative fasce (Danno, Esclusione e Osservazione).

Si richiamano le disposizioni contenute nell'art. 27 della L. R. n. 56/77 e s.m.i.

CAPO IV  
VINCOLI E LIMITAZIONI CONNESSI ALLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E  
ALLA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO

**Art. 72 – Vincolo idrogeologico**

A norma dei DD.LL. 30/12/1923 n. 3267 e 16/5/1926 n. 1126 e dell'art. 30 della L.R. n. 56/77, nell'ambito delle zone soggette a vincolo idrogeologico, non solo ogni opera di costruzione, ma anche ogni opera di trasformazione dei boschi e dei terreni è soggetta alla preventiva autorizzazione.

Nelle aree di boschi ad alto fusto o di rimboschimento incluse nelle aree sottoposte a vincolo sono vietate nuove costruzioni.

Nelle zone soggette a vincolo può essere consentita, previa l'autorizzazione di cui al 1° comma, l'apertura di strade che siano soltanto al servizio di attività agro-silvo-pastorali; tali strade devono essere chiuse al traffico ordinario e avere dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio.

Sono fatte salve le prescrizioni più restrittive indotte dalla classazione di sintesi.

**Art. 72 bis – Prescrizioni generali estese a tutto il territorio comunale**

1. Note generali.

- Le indagini geologiche e geotecniche dovranno essere svolte ai sensi del D.M. 11/3/88 e del D.M. 17/01/2018 (NTC 2018), al fine di determinare le modalità tecnico-esecutive confacenti alle caratteristiche del terreno ed alla destinazione prevista. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla caratterizzazione ed alla classazione del terreno secondo l'aspetto sismico ed alla valutazione dell'azione sismica sul suolo di fondazione secondo i criteri di cui al D.M. 17/01/2018; le indagini geognostiche in sito andranno sviluppate ai sensi del D.M. 11/3/88, del D.M. 17/01/2018 ed altre disposizioni in materia, tenendo conto delle specifiche tecniche/linee guida esistenti in materia.
- Oltre al D.M. 11/03/88, al D.M. 17/01/2018 sono di riferimento le norme sull'edilizia ed in particolare anche la normativa sismica vigente (L. 2/02/1974 n. 64 – L.R.12/03/1985 n. 19 – Circ. P.G.R. n. 11/PRE 18/5/90 – D.M. 16/01/1996 – Eurocodici 2,7,8 – D.P.R. 380/01 *Testo Unico per l'edilizia* – O.P.C.M. n. 3274 del 20.3.2003 – DGR 23/12/03 n. 64-11402 – D.G.R. 19 gennaio 2010 n. 11-13058).
- La relazione geologica e la relazione geotecnica dovranno essere reciprocamente coerenti e potranno essere raggruppate in un unico documento.

2. Obbligo presentazione della relazione geologica e della relazione geotecnica.

- Il D.M. 11/3/88, e specificatamente il punto A.3 *Elaborati geotecnici e geologici*, stabilisce che i risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica, parte integrante degli atti progettuali. Nei casi in cui dovesse essere redatta ai sensi del D.M. 11/3/88 anche una relazione geologica la stessa farà parte integrante degli atti progettuali.
- Il D.M. 11/3/88, e specificatamente al punto A.2 *Prescrizioni generali*, stabilisce che le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono essere sempre basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove.
- Il D.M. 17/01/2018 definisce l'obbligatorietà e la propedeuticità della relazione geologica imponendo la caratterizzazione e la modellazione geologica come prima fase del progetto (NTC 2018, § 6.2.1).

3. Caratterizzazione e modellazione geologica del sito (NTC 2018, § 6.2.1)

*“Il modello geologico di riferimento è la ricostruzione concettuale della storia evolutiva dell'area di studio, attraverso la descrizione delle peculiarità genetiche dei diversi terreni presenti, delle dinamiche dei diversi termini litologici, dei rapporti di giustapposizione reciproca, delle vicende tettoniche subite e dell'azione dei diversi agenti morfogenetici.*

*La caratterizzazione e la modellazione geologica del sito deve comprendere la ricostruzione dei caratteri lito-logici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio, descritti e sintetizzati dal modello geologico di riferimento.*

*In funzione del tipo di opera, di intervento e della complessità del contesto geologico nel quale si inserisce l'opera, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico.*

*Il modello geologico deve essere sviluppato in modo da costituire elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche*

*La caratterizzazione e la modellazione geologica del sito devono essere esaurientemente esposte e commentate in una relazione geologica, che è parte integrante del progetto. Tale relazione comprende, sulla base di specifici rilievi ed indagini, la identificazione delle formazioni presenti nel sito, lo studio dei tipi litologici, della struttura del sottosuolo e dei caratteri fisici degli ammassi, definisce il modello geologico del sottosuolo, illustra e caratterizza gli aspetti stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici, nonché i conseguenti livelli delle pericolosità geologiche.”*

4. Indagini, caratterizzazione e modellazione geotecnica (NTC 2018, § 6.2.2)

*“Le indagini geotecniche devono essere programmate in funzione del tipo di opera e/o di intervento, devono riguardare il volume significativo e, in presenza di azioni sismiche, devono essere conformi a quanto prescritto ai §§ 3.2.2 e 7.11.2. Per volume significativo di terreno si intende la parte di sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione del manufatto e che influenza il manufatto stesso. Le indagini devono permettere la definizione dei modelli geotecnici di sottosuolo necessari alla progettazione. Della definizione del piano delle indagini, della caratterizzazione e della modellazione geotecnica è responsabile il progettista.*

*Ai fini dell'analisi quantitativa di uno specifico problema, per modello geotecnico di sottosuolo si intende uno schema rappresentativo del volume significativo di terreno, suddiviso in unità omogenee sotto il profilo fisico-meccanico, che devono essere caratterizzate con riferimento allo specifico problema geotecnico. Nel modello geotecnico di sottosuolo devono essere definiti il regime delle pressioni interstiziali e i valori caratteristici dei parametri geotecnici.*

*Per valore caratteristico di un parametro geotecnico deve intendersi una stima ragionata e cautelativa del valore del parametro per ogni stato limite considerato. I valori caratteristici delle proprietà fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni devono essere dedotti dall'interpretazione dei risultati di specifiche prove di laboratorio su campioni rappresentativi di terreno e di prove e misure in sito.*

*Per gli ammassi rocciosi e per i terreni a struttura complessa, nella valutazione della resistenza caratteristica occorre tener conto della natura e delle caratteristiche geometriche e di resistenza delle discontinuità. Deve inoltre essere specificato se la resistenza caratteristica si riferisce alle discontinuità o all'ammasso roccioso.*

*Per la verifica delle condizioni di sicurezza e delle prestazioni di cui al successivo § 6.2.4, la scelta dei valori caratteristici delle quote piezometriche e delle pressioni interstiziali deve tenere conto della loro variabilità spaziale e temporale.*

*Le prove di laboratorio, sulle terre e sulle rocce, devono essere eseguite e certificate dai laboratori di prova di cui all'art. 59 del DPR 6 giugno 2001, n. 380. I laboratori su indicati fanno parte dell'elenco depositato presso il Servizio Tecnico Centrale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici.*

*Nel caso di costruzioni o di interventi di modesta rilevanza, che ricadano in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione può essere basata su preesistenti indagini e prove documentate, ferma restando la piena responsabilità del progettista su ipotesi e scelte progettuali.”*

5. Opere di interesse pubblico

Negli ambiti in dissesto a pericolosità geologica elevata e molto elevata di cui alla “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” (Fascia A, Fascia B, Zone EeA, EbA e EeL, Zone FA e Classi IIIa, IIIb1 e IIIb2) tutte le opere di interesse pubblico riferite a servizi pubblici essenziali e non altrimenti localizzabili sono in generale consentite, in coerenza con quanto contenuto negli artt. 9, 18 e 38 delle NTA del PAI.

Per opere d'interesse pubblico s'intendono le infrastrutture lineari o a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali (comprese ad esempio derivazioni d'acqua, impianti di depurazione, supporti per la rete della telefonia, ecc...).

Compete all'Amministrazione comunale dichiarare che l'opera non è altrimenti localizzabile sotto il profilo tecnico, in quanto non sussistono alternative alla localizzazione dell'opera medesima al di fuori delle zone soggette a pericolosità geologica elevata e molto elevata.

Dovrà essere predisposto uno studio di fattibilità e di compatibilità dell'intervento con lo stato del dissesto esistente e comprovante l'impossibile diversa collocazione dell'opera ovvero l'assenza di soluzioni alternative.

Gli interventi dovranno comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni cui sono destinati in relazione alle generali condizioni del dissesto.

6. Per gli interventi non rientranti nelle casistiche esplicitamente riferite nei precedenti articoli, l'interpretazione delle presenti N.T.A. potrà essere integrata facendo riferimento ai disposti e alle finalità di cui alla C.P.R.G. n. 7/LAP/1996, alla NTE/99, alla D.G.R. n. 64-7417 del 07.04.2014, nonché ai vigenti disposti nazionali e regionali anche a livello di strumenti di pianificazione territoriale (Norme di Attuazione PAI, Norme di Attuazione PSFF etc.).

7. Quale disciplina generale, si ricorda che per tutte le opere ammesse nonché per tutti gli ambiti di intervento dovranno essere predisposte, ai sensi e per gli effetti del D.M. 17.01.2018 le indagini geologiche e geotecniche al fine di garantire la stabilità delle opere, anche temporanee, e l'equilibrio idrogeologico del territorio.

8. Atto liberatorio (Art. 18, comma 7 delle NTA del PAI): “I comuni sono tenuti a informare i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle limitazioni di cui al precedente art. 9 e sugli interventi prescritti nei territori delimitati come aree in dissesto idraulico o idrogeologico per la loro messa in sicurezza. Provvedono altresì ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica, previsto dalle vigenti disposizioni di legge, la classificazione del territorio in funzione del dissesto operata dal presente piano. Il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto



liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato."

9. Nella cartografia di Sintesi (Tavv. 6, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 e 8.5) qualora risultassero edifici divisi dal limite tra differenti classi di pericolosità, è da intendersi estesa a tutto il fabbricato la zonazione di fruibilità urbanistica più restrittiva.

**Art. 72 ter** – Carico antropico e meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità in classe IIIb: specificazioni.

**A) Carico Antropico (rif. paragrafo 7, Parte II D.G.R. 64-7417 del 7/04/2014)**

*Al fine di valutare le possibilità di aumento del carico antropico nelle aree soggette a pericolosità, sono dettagliati i seguenti criteri applicabili su tutti gli edifici esistenti e legittimamente realizzati alla data di adozione del piano regolatore:*

*a. Non costituisce incremento di carico antropico:*

- 1. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);*
- 2. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb3 e IIIb4 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;*
- 3. realizzare interventi di "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;*
- 4. sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;*
- 5. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della l.r. 21/98 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.*

*b. Costituisce modesto incremento di carico antropico:*

- 1. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;*
- 2. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I del presente Allegato;*
- 3. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di cui paragrafo 6, lettere a) e c) della parte I al presente Allegato, purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;*
- 4. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;*
- 5. gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;*
- 6. gli interventi ammessi dall'art. 3 della l.r. 20/09.*

*c. Costituiscono incremento di carico antropico:*

- 1. ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della l.r. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;*
- 2. qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. b;*
- 3. ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera b.;*
- 4. gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della l.r. 20/09.*

**B) Meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità in classe IIIb**  
La N.T.E. 12/99 al Paragrafo 7. 7 e 7.10 norma il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità in classe IIIb come segue:

Punto 7.7 N.T.E. 12/99 - Significato degli interventi di riassetto di carattere pubblico

*Si può ipotizzare che gli interventi di riassetto (opere pubbliche o di pubblico interesse, misure strutturali e non strutturali di cui al P.A.I.) possano essere realizzati anche da uno o più soggetti privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'ente pubblico, e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione alla effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.*

Punto 7.10 N.T.E. 12/99 - Meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità in Classe IIIb: cronoprogramma; Art. 47 L.R. 56/77 in tema di Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche. a)

Meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità in Classe IIIb: cronoprogramma

Come previsto dalla Circ. 7/LAP, nei settori in Classe IIIb "...In assenza... di interventi di riassetto.....saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.....", da intendersi secondo quanto indicato al precedente punto A)

Nelle aree comprese in Classe IIIb l.s. l'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti "...nuove opere o nuove costruzioni....." potrà essere avviata solo quando l'Amministrazione Comunale o altri enti competenti avranno completato l'iter degli interventi necessari alla messa in sicurezza di dette aree.

Per quanto riguarda la Classe IIIb2, la procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere proposta direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In tutti i casi, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate. Indicativamente per la progettazione e realizzazione delle opere di riassetto si può indicare un iter burocratico come di seguito specificato:

- redazione del progetto degli interventi di riassetto territoriale, finalizzato alla eliminazione o minimizzazione del rischio;
- approvazione o provvedimento autorizzativo sul progetto da parte del Comune o degli Enti pubblici preposti nelle forme previste dalla legge;
- attuazione dell'intervento;
- a seguito del collaudo delle opere il Comune prende atto dell'avvenuta regolare esecuzione degli interventi tramite richiesta al soggetto attuatore di copia del verbale di collaudo;
- delibera della Giunta Comunale nella quale si prende atto dell'avvenuta regolare esecuzione delle opere di riassetto territoriale da parte del soggetto attuatore, con riconoscimento dell'avvenuta eliminazione o minimizzazione del rischio. In delibera viene riconosciuta la facoltà all'edificazione, con eventuali prescrizioni come da normativa di PRGC.

Per quanto riguarda la Classe IIIb1, la procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione, collaudo e successiva fruibilità urbanistica delle aree interessate) potrà avvenire **solo** a seguito di variante al PRG.

**Art. 72 quater** – Classi di pericolosità. Idoneità all'utilizzazione urbanistica e norme di attuazione degli interventi

Il PRG individua le classi di pericolosità geomorfologica in conformità alle disposizioni della Circolare 7/LAP dell'8 maggio 1996 e la relativa nota esplicativa (n. 12/99) nell'ambito delle verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica al P.A.I. Tali classi di pericolosità sono precisate nella Tavola 8 di P.R.G.(Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica) e sono normate nel presente articolo.

I titoli edilizi finalizzati alla modifica dell'uso del suolo devono essere corredati dalle verifiche e dalle indagini geologiche-idrogeologiche e geotecniche atte a definire – secondo la normativa vigente al momento e le prescrizioni di carattere geologico tecnico degli studi geologici facenti parte integrante del PRG – le modalità tecnico-esecutive confacenti alle caratteristiche dell'area oggetto d'intervento.

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente e di Piano. A corredo della progettazione esecutiva, andranno effettuate le opportune verifiche ed indagini geologiche e geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88, del D.M. 17/01/2018, della normativa vigente sulle costruzioni, della normativa sismica, delle leggi che regolano l'uso del suolo e della normativa specifica di settore (L.R. 45/89, O.P.C.M. 3274/2003, s.m.i. ed ulteriori disposizioni normative in materia, D. Lgs. 42/04, D. Lgs. 152/06 T.U. Ambiente, D.M. 161/2012, L. 98/2013, ecc.).

Tabella 1 – Prospetto interventi ammessi e prescrizioni generali per la Classe I

INTERVENTI AMMESSI	PRESCRIZIONI
<ul style="list-style-type: none"> <li>• manutenzione ordinaria e straordinaria</li> <li>• restauro e risanamento conservativo</li> <li>• ristrutturazione edilizia (compreso cambio destinazione d'uso)</li> <li>• recupero edifici esistenti</li> <li>• sostituzione edilizia</li> <li>• nuove costruzioni (comprese opere di derivazione e concessione acque sotterranee)</li> <li>• ampliamenti e completamenti</li> <li>• adeguamento igienico-funzionale</li> <li>• scarichi non regolamentati in pubblica fognatura</li> <li>• impianti tecnologici</li> <li>• altri impianti compatibili con la destinazione urbanistica</li> <li>• discariche, cave, bonifiche agrarie, scavi raccolta acque</li> <li>• opere ed infrastrutture pubbliche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verifiche ed indagini geologiche-idrogeologiche e geotecniche atti a definire: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; caratteristiche geotecniche e categoria del terreno di fondazione secondo l'aspetto sismico per il dimensionamento strutturale delle fondazioni;</li> <li>&gt; modalità di regimazione acque meteoriche e/o ruscellamento;</li> <li>&gt; modalità e accorgimenti tecnici studiati ad hoc in relazione al contesto geologico-idrogeologico per la fattibilità esecutiva del progetto;</li> <li>&gt; compatibilità con la normativa ambientale vigente.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opere di attraversamento delle acque superficiali ai fini agricoli e di transito</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verifiche geomorfologiche-idrauliche atte a realizzare opere che mantengano inalterata la sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte dell'opera</li> </ul>

#### CLASSE IIa

Porzioni di territorio sub-pianeggianti stabili (appartenenti al contesto di pianura) interessate da uno o più problematiche di prolungato ristagno delle acque meteoriche, locali fenomeni di esondazione di bassa energia con modesti battenti e/o di ruscellamento diffuso e/o di falda superficiale e/o di drenaggio insufficiente e/o di scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione. Le condizioni di pericolosità geomorfologica sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, da definirsi sulla base di opportune verifiche ed indagini geologiche e geotecniche sviluppate ai sensi del D.M. 11/3/88, del D.M. 17/01/2018, della normativa vigente sulle costruzioni, della normativa sismica e delle leggi che regolano l'uso del suolo e della normativa specifica di settore (L.R. 45/89, O.P.C.M. 3274/2003, s.m.i. ed ulteriori disposizioni normative in materia, D. Lgs. 42/04, D. Lgs. 152/06 T.U. Ambiente, D.M. 161/2012, L. 98/2013, ecc.).

Tabella 2 – Prospetto interventi ammessi e prescrizioni generali per la Classe IIa

INTERVENTI AMMESSI	PRESCRIZIONI
<ul style="list-style-type: none"> <li>• manutenzione ordinaria e straordinaria</li> <li>• restauro e risanamento conservativo</li> <li>• ristrutturazione edilizia (compreso cambio destinazione d'uso)</li> <li>• recupero edifici esistenti</li> <li>• sostituzione edilizia</li> <li>• nuove costruzioni (comprese opere di derivazione e concessione acque sotterranee)</li> <li>• ampliamenti e completamenti</li> <li>• adeguamento igienico-funzionale</li> <li>• impianti tecnologici</li> <li>• altri impianti compatibili con la destinazione urbanistica</li> <li>• discariche, cave, bonifiche agrarie, scavi raccolta acque</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verifiche ed indagini geologiche-geotecniche atti a definire: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; caratteristiche e categoria del terreno secondo l'aspetto sismico</li> <li>&gt; idoneità e compatibilità con l'assetto idraulico-idrogeologico a realizzare piani interrati e/o seminterrati</li> <li>&gt; caratteristiche geotecniche e categoria del terreno di fondazione secondo l'aspetto sismico per il dimensionamento strutturale delle fondazioni</li> <li>&gt; modalità di regimazione acque meteoriche e/o ruscellamento</li> <li>&gt; modalità e accorgimenti tecnici studiati <i>ad hoc</i> in relazione al contesto geologico-idrogeologico-idraulico per la fattibilità esecutiva del progetto</li> <li>&gt; compatibilità con la normativa ambientale vigente</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• scarichi non regolamentati in pubblica fognatura</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• studi geomorfologici di verifica idraulica, verifiche ed indagini geologiche-idrogeologiche-geognostiche atti a definire: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; le soluzioni tecniche ammissibili in relazione all'assetto idraulico-idrogeologico</li> <li>&gt; gli interventi e/o accorgimenti tecnici necessari alla difesa-protezione dell'opera</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opere di attraversamento delle acque superficiali ai fini agricoli e di transito</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verifiche geomorfologiche-idrauliche atte a realizzare opere che mantengano inalterata la sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte dell'opera</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• opere ed infrastrutture pubbliche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• studi geomorfologici di verifica idraulica, verifiche ed indagini geologiche-geotecniche-geognostiche atti a definire: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; le soluzioni tecniche ammissibili in relazione all'assetto idraulico-idrogeologico</li> <li>&gt; gli interventi e/o accorgimenti tecnici necessari alla difesa-protezione dell'opera</li> <li>&gt; l'opportunità e/o la necessità di subordinare la realizzazione dell'opera ad interventi di regolazione idraulica e/o di sistemazione idrogeologica</li> </ul> </li> </ul>
---	--

## CLASSE IIa1

Porzioni di territorio sub-pianeggianti stabili (appartenenti al contesto di pianura) interessate oltre alle problematiche della classe IIa, da fenomeni di allagamento diffuso (aree in dissesto Em) dovuti a criticità idrauliche, particolarmente manifeste in occasione dell'evento calamitoso del 13.10.2014 (es.: sezioni insufficienti di canalizzazioni e di attraversamenti, mancata manutenzione e/o non idonea distribuzione territoriale della rete di drenaggio delle acque meteoriche e superficiali, modesti fenomeni di erosione, trasporto o deposizione, etc.). anche a quelle relative alle acque di esondazione a bassa energia e di allagamento dovute a criticità idrauliche.

Le condizioni di pericolosità geomorfologica sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, da definirsi sulla base di opportuni studi geomorfologici di verifica idraulica oltre alle verifiche ed indagini geologiche e geotecniche sviluppate ai sensi del D.M. 11/3/88, del D.M. 17/01/2018, della normativa vigente sulle costruzioni, della normativa sismica e delle leggi che regolano l'uso del suolo e della normativa specifica di settore (L.R. 45/89, O.P.C.M. 3274/2003, s.m.i. ed ulteriori disposizioni normative in materia, D. Lgs. 42/04, D. Lgs. 152/06 T.U. Ambiente, D.M. 161/2012, L. 98/2013, ecc.).

Tabella 2a – Prospetto interventi ammessi e prescrizioni generali per la Classe IIa1

INTERVENTI AMMESSI	PRESCRIZIONI
<ul style="list-style-type: none"> <li>• manutenzione ordinaria e straordinaria</li> <li>• restauro e risanamento conservativo</li> <li>• ristrutturazione edilizia (compreso cambio destinazione d'uso)</li> <li>• recupero edifici esistenti</li> <li>• sostituzione edilizia</li> <li>• nuove costruzioni (comprese opere di derivazione e concessione acque sotterranee)</li> <li>• ampliamenti e completamenti</li> <li>• adeguamento igienico-funzionale</li> <li>• impianti tecnologici</li> <li>• altri impianti compatibili con la destinazione urbanistica</li> <li>• discariche, cave, bonifiche agrarie, scavi raccolta acque</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• studi geomorfologici di verifica idraulica, verifiche ed indagini geologiche-geotecniche atti a definire: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; in relazione alla modesta soggiacenza di falda ed ai frequenti ristagni, si vieta la realizzazione di vani interrati;</li> <li>&gt; nel caso di recinzioni la tipologia compatibile con l'assetto idraulico-idrogeologico;</li> <li>&gt; l'opportunità e/o la necessità di realizzare l'opera in rilevato definendone nel caso il franco di sicurezza dal piano campagna;</li> <li>&gt; l'opportunità e/o la necessità di subordinare la realizzazione dell'opera ad interventi di regolazione idraulica e/o di sistemazione idrogeologica;</li> <li>&gt; caratteristiche geotecniche e categoria del terreno di fondazione secondo l'aspetto sismico per il dimensionamento strutturale delle fondazioni;</li> <li>&gt; modalità di regimazione acque meteoriche e/o ruscellamento;</li> <li>&gt; modalità e accorgimenti tecnici studiati ad hoc in relazione al contesto geologico-idrogeologico-idraulico per la fattibilità esecutiva del progetto;</li> <li>&gt; compatibilità con la normativa ambientale vigente.</li> </ul> </li> <li>• in relazione alla modesta soggiacenza di falda ed ai frequenti ristagni, si vieta la realizzazione dei piani interrati e/o seminterrati e la fruibilità abitativa (intesa come presenza continuativa di persone) di quelli esistenti.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• scarichi non regolamentati in pubblica fogna-tura</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• studi geomorfologici di verifica idraulica, verifiche ed indagini geologiche-idrogeologiche-geognostiche atti a definire: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; le soluzioni tecniche ammissibili in relazione all'assetto idraulico-idrogeologico;</li> <li>&gt; gli interventi e/o accorgimenti tecnici necessari alla difesa-protezione dell'opera.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opere di attraversamento delle acque superficiali ai fini agricoli e di transito</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• studi geomorfologici di verifica idraulica, verifiche ed indagini geologiche-geotecniche-geognostiche atti a definire: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; modalità realizzative che mantengano inalterata la sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte dell'opera;</li> <li>&gt; gli interventi e/o accorgimenti tecnici necessari alla difesa-protezione dell'opera;</li> <li>&gt; l'opportunità e/o la necessità di subordinare la realizzazione dell'opera ad interventi di regolazione idraulica.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opere ed infrastrutture pubbliche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• studi geomorfologici di verifica idraulica, verifiche ed indagini geologiche-geotecniche-geognostiche atti a definire: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; le soluzioni tecniche ammissibili in relazione all'assetto idraulico-idrogeologico;</li> <li>&gt; gli interventi e/o accorgimenti tecnici necessari alla difesa-protezione dell'opera;</li> <li>&gt; l'opportunità e/o la necessità di subordinare la realizzazione dell'opera ad interventi di regolazione idraulica e/o di sistemazione idrogeologica.</li> </ul> </li> </ul>

### CLASSE IIb

Porzioni di territorio di acclività da bassa a media (appartenenti al contesto di collina) con moderate problematiche idrogeologiche legate alla regimazione superficiale delle acque e/o all'acclività e/o alla natura del complesso litotecnico di appartenenza e alle sue caratteristiche geotecniche. Le condizioni di pericolosità geomorfologica sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, da definirsi sulla base di opportuni studi geomorfologici oltre alle indagini geologiche e geotecniche sviluppate ai sensi del D.M. 11/3/88, del D.M. 17/01/2018, della normativa vigente sulle costruzioni, della normativa sismica e delle leggi che regolano l'uso del suolo e della normativa specifica di settore (L.R. 45/89, O.P.C.M. 3274/2003, s.m.i. ed ulteriori disposizioni normative in materia, D. Lgs. 42/04, D. Lgs. 152/06 T.U. Ambiente, D.M. 161/2012, L. 98/2013, ecc.).

Tabella 3 – Prospetto interventi ammessi e prescrizioni generali per la Classe IIb

INTERVENTI AMMESSI	PRESCRIZIONI
<ul style="list-style-type: none"><li>• manutenzione ordinaria e straordinaria</li><li>• restauro e risanamento conservativo</li><li>• ristrutturazione edilizia (compreso cambio destinazione d'uso)</li><li>• recupero edifici esistenti</li><li>• sostituzione edilizia</li><li>• nuove costruzioni (comprese opere di derivazione e concessione acque sotterranee)</li><li>• ampliamenti e completamenti</li><li>• adeguamento igienico-funzionale</li><li>• impianti tecnologici</li><li>• altri impianti compatibili con la destinazione urbanistica</li><li>• discariche, cave, bonifiche agrarie, scavi raccolta acque</li><li>• modellamento del versante e/o di sistemazione idrogeologica</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• verifiche ed indagini geologiche e geotecniche atte a definire:<ul style="list-style-type: none"><li>&gt; l'opportunità e/o la necessità di subordinare la realizzazione dell'opera ad interventi di sistemazione idrogeologica in relazione al coefficiente di sicurezza del pendio ante e post operam (zone di versante)e/o di eventuali interventi di regolazione idraulica;</li><li>&gt; caratteristiche geotecniche e categoria del terreno di fondazione secondo l'aspetto sismico per il dimensionamento strutturale delle fondazioni;</li><li>&gt; modalità di regimazione acque meteoriche e/o ruscellamento;</li><li>&gt; modalità e accorgimenti tecnici studiati ad hoc in relazione al contesto geologico-idrogeologico-idraulico per la fattibilità esecutiva del progetto;</li><li>&gt; compatibilità con la normativa ambientale vigente.</li></ul></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• scarichi non regolamentati in pubblica fognatura</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• verifiche ed indagini geologiche-idrogeologiche-geognostiche atti a definire:<ul style="list-style-type: none"><li>&gt; le soluzioni tecniche ammissibili in relazione all'assetto idraulico-idrogeologico</li><li>&gt; l'opportunità e/o la necessità di subordinare la realizzazione dell'opera ad interventi di sistemazione idrogeologica</li></ul></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• opere di attraversamento delle acque superficiali ai fini agricoli e di transito</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• studi geomorfologici di verifica idraulica e/o verifiche ed indagini geologiche-geotecniche-geognostiche atti a definire:<ul style="list-style-type: none"><li>&gt; modalità realizzative che mantengano inalterata la sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte dell'opera</li></ul></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• opere ed infrastrutture pubbliche</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• studi geomorfologici di verifica idraulica e/o verifiche ed indagini geologiche-geotecniche-geognostiche atti a definire:<ul style="list-style-type: none"><li>&gt; le soluzioni tecniche ammissibili in relazione all'assetto idraulico-idrogeologico;</li><li>&gt; gli interventi e/o accorgimenti tecnici necessari alla difesa-protezione dell'opera;</li><li>&gt; l'opportunità e/o la necessità di subordinare la realizzazione dell'opera ad interventi di regolazione idraulica e/o di sistemazione idrogeologica.</li></ul></li></ul>

### CLASSE IIIa

Porzioni di territorio inedificate (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia) che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti.

La presenza di fascia di rispetto, individuata sia ai sensi degli elaborati geologici facenti parte del presente PRG (fascia di rispetto relativa ai Rii in dissesto lineare di pericolosità molto elevata EeL e non) o del R.D. 523/1904, comporta l'applicazione della classe IIIa con vincolo di inedificabilità, anche se la Tavola 8 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica può non evidenziare distinzioni all'interno della classe definita, per problemi di rappresentazione cartografica.

Per le aree ricadenti in fascia di rispetto valgono pertanto le norme della classe IIIa, fatta salva la norma più restrittiva del vincolo di inedificabilità della fascia di rispetto.

NOTE SPECIFICHE AREE IN CLASSE IIIa:

- a. Per le aree ed i fabbricati sparsi ricadenti in dissesto (FA - Ee - Eb) vale l'art. 9 delle N.d.A. di P.A.I., riportato nel successivo art. 72 quinquies, punto A).
- b. Per le aree ed i fabbricati sparsi ricadenti in FASCIA A o B del P.A.I. valgono le N.d.A. del P.A.I., riportate nel successivo art. 72 quinquies, punto B).
- c. Per gli areali in dissesto idraulico (Ee - Eb - Em) ed in FASCIA A e B del P.A.I. è fatto divieto alla realizzazione ed alla fruibilità abitativa (intesa come presenza continuativa di persone) dei piani interrati/seminterrati.
- d. Per i fabbricati esistenti, interni ad areali in dissesto FS e Em o in zone esterne a perimetrazioni di dissesto, se verificata la fattibilità esecutiva con indagine geologica in sito e relativa relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/1988, D.M. 17/01/2018 e altre disposizioni esistenti in materia, sono ammessi i seguenti interventi:
  - demolizione senza ricostruzione
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso;
  - recupero sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 21/98 (no unità abitative);
  - interventi di adeguamento igienico-funzionale (max 25 mq);
  - realizzazione di limitate pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc.;
  - la ristrutturazione edilizia ed il cambio di destinazione d'uso sono ammessi previa verifica della fattibilità esecutiva con indagine geologica puntuale e relativa relazione geologico-geotecnica;
- e. Con riferimento al punto 6.2 N.T.E dic/99 alla Circ. P.G.R. 7/LAP, per le aree agricole di pianura, esterne alla fascia A di P.A.I., o per le aree agricole in zone di versante, con presenza o meno di fabbricati aziendali, esterne a dissesti attivi (FA), in assenza di alternative praticabili, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente sono ammesse strutture legate all'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e geognostiche dirette di dettaglio. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.
- f. In generale, nelle zone di versante, per la classe IIIa si raccomanda:
  - di evitare e/o limitare quelle pratiche agrarie favorevoli ai processi accelerati di erosione superficiale (arature profonde, a rittochino, ecc.);
  - in assenza di fognatura, di studiare, ai sensi della normativa vigente, la soluzione più idonea per lo smaltimento delle acque nere, evitando la dispersione nel terreno e verificare l'opportunità e/o la necessità di subordinare la realizzazione dell'opera ad interventi di sistemazione idrogeologica. E' ammessa la subirrigazione con drenaggio secondo art. 7 All. 6 L. 319/76;
  - un corretto sistema di regimazione delle acque meteoriche e/o di ruscellamento al fine di prevenire potenziali situazioni di instabilità.

#### CLASSE IIIB2

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente, in assenza dei quali sono consentite "trasformazioni" che non aumentino il carico antropico (rif. art. 72 ter, lettera A).

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto ed al completo espletamento della procedura di avvenuta minimizzazione della pericolosità art. 72 ter, lettera B).

In assenza di opere di riassetto territoriale sono consentiti gli interventi di seguito riportati e/o specificati nelle apposite schede di dettaglio di cui alla successiva tabella n. 4.

- a. Per le aree ricadenti in dissesto (FA - Eb - EeL) vale l'art. 9 delle N.d.A. di P.A.I., riportato nell'art. 72 ter, lettera A); si specifica che per EeL si intende una fascia di rispetto di 10 m a partire dal ciglio di sponda o dall'estradosso del manufatto in cui vigono le norme degli Ee.
- b. Per le aree ricadenti in FASCIA B del P.A.I. valgono le N.d.A. del P.A.I., riportate nell'art. 72 ter, lettera B).
- c. Per le aree ricadenti in dissesto idraulico di tipo Em si rimanda direttamente alle apposite schede di dettaglio riportate nella successiva tabella n. 4
- d. Per i fabbricati esistenti esterni a perimetrazioni di dissesto sono consentiti:
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso;
  - recupero sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 21/98 (no unità abitative);
  - interventi di adeguamento igienico-funzionale (max 25 mq);
  - realizzazione di limitate pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc.
- e. Per gli areali in dissesto idraulico (Eb - Em - EeL) e in FASCIA B del P.A.I. è fatto divieto alla realizzazione ed alla fruibilità abitativa (intesa come presenza continuativa di persone) dei piani interrati/seminterrati anche a seguito degli interventi di riassetto.

- f. Con riferimento al punto 6.2 N.T.E dic/99 alla Circ. P.G.R. 7/LAP, per le aree agricole di pianura, in fasce esterne alla fascia A di P.A.I., o per le aree agricole in zone di versante, esterne a dissesti attivi (FA), in assenza di alternative praticabili, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente sono ammesse strutture legate all'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e geognostiche dirette di dettaglio. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.
- g. In generale, nelle zone di versante, per la classe IIb si raccomanda:
- di evitare e/o limitare quelle pratiche agrarie favorevoli ai processi accelerati di erosione superficiale (arature profonde, a rittochino, ecc.);
  - in assenza di fognatura, di studiare, ai sensi della normativa vigente, la soluzione più idonea per lo smaltimento delle acque nere, evitando la dispersione nel terreno e verificare l'opportunità e/o la necessità di subordinare la realizzazione dell'opera ad interventi di sistemazione idrogeologica. E' ammessa la subirrigazione con drenaggio secondo art. 7 All. 6 L. 319/76;
  - un corretto sistema di regimazione delle acque meteoriche e/o di ruscellamento al fine di prevenire potenziali situazioni di instabilità.

Per le aree in classe IIb2 si rimanda alle schede di dettaglio della seguente Tabella 4:

Tabella 4 – SCHEDE DI DETTAGLIO UTILIZZO AREE CLASSE IIb2 (NUOVE AREE PER AGGIORNAMENTO EVENTO ALLUVIONALE OTTOBRE 2014)

IDENTIFICAZIONE AREA IIb E CARATTERI MORFOLOGICI	STUDI ED INDAGINI	OPERE DI RIASETTO INDICATIVE	INTERVENTI CONSENTITI INTERVENTI VIETATI E/O PRESCRIZIONI
1) Parte a nord di Cascina degli Ulivi (abitazione) in prossimità del ciglio di terrazzo. Versante molto acclive su rio con erosione al piede	Studi geologici ed indagini geotecniche di dettaglio, verifiche di stabilità.	Difesa spondale sul rio e opere di consolidamento del pendio (per esempio interventi di ingegneria naturalistica) a protezione della casa; interventi di regimazione idraulica	In assenza di interventi di riassetto: > sono CONSENTITI gli interventi edilizi specificati alla lettera d) senza aumento del carico antropico (rif. art. 72 ter, lettera A). Ad avvenuta esecuzione degli interventi di riassetto (rif. art. 72 ter lettera B) saranno CONSENTITI ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente e di quelle derivate dalle indagini geologiche e geotecniche eseguite
2) Cascina dell'Oste (abitazione) al piede del dissesto FA6_3. Sito caratterizzato da ruscellamento diffuso	Studi geologici ed indagini geotecniche di dettaglio, verifiche di stabilità	Opere di contenimento al piede del versante lungo la strada comunale. Sistema di drenaggio delle acque subsuperficiali	In assenza di interventi di riassetto: sono CONSENTITI gli interventi edilizi specificati alla lettera d, senza aumento del carico antropico (rif. art. 72 ter, lettera A). Ad avvenuta esecuzione degli interventi di riassetto (rif. art. 72 ter, lettera B) saranno CONSENTITI ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente e di quelle derivate dalle indagini geologiche e geotecniche eseguite.
3) Strada della Mazzola in prossimità di Villa Olga Edifici situati alla sommità del dissesto gravitativo FA6_5	Studi geologici ed indagini geotecniche di dettaglio, verifiche di stabilità	Opere di contenimento al piede del versante lungo la strada comunale.	In assenza di interventi di riassetto: > sono CONSENTITI gli interventi edilizi specificati alla lettera d, senza aumento del carico antropico (rif. art. 72 ter, lettera A). Ad avvenuta esecuzione degli interventi di riassetto (rif. art. 72 ter, lettera B) saranno CONSENTITI ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente e di quelle derivate dalle indagini geologiche e geotecniche eseguite
4) Strada SP 135 in prossimità di Villa Minetta Edifici di civile abitazione posti alla sommità del dissesto FA6_24	Studi geologici ed indagini geotecniche di dettaglio, verifiche di stabilità	Opere di contenimento al piede del versante lungo la strada provinciale.	In assenza di interventi di riassetto: > sono CONSENTITI gli interventi edilizi specificati alla lettera d, senza aumento del carico antropico (rif. art. 72 ter, lettera A). Ad avvenuta esecuzione degli interventi di riassetto (rif. art. 72 ter, lettera B) saranno CONSENTITI ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente e di quelle derivate dalle indagini geologiche e geotecniche eseguite
5) Cascina Rissa Area in frana attiva FA9_17	Indagini geologiche e geotecniche, studi idraulici	Opere di contenimento del pendio a protezione dell'edificio. Interventi di regimazione	In assenza di interventi di riassetto: > SONO CONSENTITI gli interventi edilizi specificati alla lettera a e meglio dettagliati all'art. 72 quinquies lettera A) senza aumento del carico antropico (rif. art. 72 ter, lettera A).

	sulla regimazione delle acque a monte della casa, defluenti nella valletta	ne delle acque superfi- ciali e sotterranee. Bonifica del dissesto.	Ad avvenuta esecuzione degli interventi di riassetto (rif. art. 72 ter, lettera B) saranno CONSENTITI ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente e di quelle derivate dalle indagini geologiche e geotecniche eseguite
6) Edificio di civile abi- tazione in area di frana attiva con ver- sante fortemente acclive che insiste sull'abitazione (FA9_12)	Indagini geologiche e geotecniche , verifiche di stabilità	Opere di contenimento del pendio a protezione dell'edificio. Interventi di regimazio- ne delle acque superfi- ciali e sotterranee. Bonifica del dissesto.	In assenza di interventi di riassetto: > sono CONSENTITI gli interventi edilizi specificati alla lettera d, senza aumento del carico antropico (rif. art. 72 ter, lettera A).  Ad avvenuta esecuzione degli interventi di riassetto (rif. art. 72 ter, lettera B) saranno CONSENTITI ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente e di quelle derivate dalle indagini geologiche e geotecniche eseguite.
7) Edificio in area di frana attiva con ver- sante fortemente acclive (FA9_19)	Indagini geologiche e geotecniche , verifiche di stabilità	Opere di contenimento del pendio a protezione della casa Interventi di regimazio- ne acque superficiali e di ruscellamento	In assenza di interventi di riassetto: > sono CONSENTITI gli interventi edilizi specificati alla lettera a e meglio dettagliati all'art. 72 quinquies lettera A) senza aumento del carico antropico (rif. art. 72 ter, lettera A).  Ad avvenuta esecuzione degli interventi di riassetto (rif. art. 72 ter, lettera B) saranno CONSENTITI ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente e di quelle derivate dalle indagini geologiche e geotecniche eseguite.
8) Strada Rocca Sparviera Criticità di versante: corpi di fabbrica immediatamente a valle di versante molto acclive e interessato da dissesto FA9/31	Studi geologici ed indagini geotecniche di dettaglio.	Bonifica del dissesto. Opere di consolidamen- to del pendio strutturali e non (interventi di ingegneria naturalistica) a protezione della casa Interventi di regimazio- ne acque superficiali e di ruscellamento.	In assenza di opere di riassetto: > sono CONSENTITI gli interventi edilizi specificati alla lettera d, senza aumento del carico antropico (rif. art. 72 ter, lettera A).  Ad avvenuta esecuzione delle opere di riassetto (rif. art. 72 ter, lettera B) saranno consentiti ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente e di quelle derivate dalle indagini geologiche e geotecniche eseguite
9) Tratto del Rio Gazzo ↳ tombinato sotto al concentrico di Novi Ligure ↳	Studi idraulici	Aumento sezioni per i tratti la cui verifica idraulica ha rilevato un'insufficienza nello smaltimento delle porta- te di massima piena; Interventi di pulizia del fondo di scorrimento e posizionamento di griglie all'imbocco per evitare l'afflusso di materiale vegetale e terrigeno.  Eventuale Posiziona- mento di vasche di prima pioggia	<u>In assenza di interventi di riassetto:</u> > sono CONSENTITI gli interventi edilizi specificati alla lettera a, per le porzioni interessate dal dissesto lineare EeL > sono CONSENTITI gli interventi edilizi specificati alla lettera d, per le porzioni esterne al dissesto > in ogni caso è vietato l'aumento del carico antropico (rif. art. 72 ter, lettera A). > Vincolo di inedificabilità per la fascia di rispetto ai sensi dell'art. 96 lettera f) R.D. 523/1904. Sono vietati: > la realizzazione e la fruibilità abitativa (intesa come presenza continuativa di persone) dei piani interrati e seminterrati  Ad avvenuta esecuzione degli interventi di riassetto (rif. art. 72 ter, lettera B) saranno CONSENTITI ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente e di quelle derivate dalle indagini geologiche e geotecniche eseguite. Sono vietati: la realizzazione e la fruibilità abitativa (intesa come presenza continuativa di persone) dei piani interrati e seminterrati
10-11-12) Edifici situati in prossimità del terrazzo fluviale di primo ordine lungo il Torrente Scrivia (località Cascina	Indagini geologiche e geotecniche , verifiche di stabilità	Realizzazione di opere di difesa spondale e sistemazione della scarpata fluviale con interventi ad esempio di ingegneria naturalistica	In assenza di interventi di riassetto: > sono CONSENTITI gli interventi edilizi specificati alla lettera d, senza aumento del carico antropico (rif. art. 72 ter, lettera A).



Busseto, Castel Busseto e La Tana) soggetto ad erosione spondale e potenziale arretramento del ciglio			Ad avvenuta esecuzione degli interventi di riassetto (rif. art. 72 ter, lettera B) saranno CONSENTITI ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente e di quelle derivate dalle indagini geologiche e geotecniche eseguite
13) Area industriale I 1/1 Rio Acquaneгра / Rio de Marini	Programma di manutenzione e dell'opera	Interventi di manutenzione tipo di pulizia del fondo di scorrimento e posizionamento di griglie all'imbocco per evitare l'afflusso di materiale vegetale e terrigeno.	Vincolo di inedificabilità in quanto fascia di rispetto ai sensi dell'art. 96 lettera f) R.D. 523/1904.
14) Area in dissesto idraulico EmA – Loc. Ospedale zona compresa tra Via Oneto, Via Edilio Raggio, Via Valgelata e Via Vecchia Ospedale Criticità idrauliche e di versante: > erosione e dilavamento fosso Via Vecchia Ospedale > ruscellamento diffuso scarpata a monte > erosione e dilavamento scarpata a monte (Rif. Tav. 1) > sezioni di deflusso canalizzazioni presumibilmente inadeguate	Studi geologici ed indagini geotecniche di dettaglio, Studi idrogeologici e geomorfologici di verifica idraulica	> Manutenzione ed eventuale adeguamento dimensionale della capacità di smaltimento del fosso esistente al piede della scarpata > Opere consolidamento strutturali e non (interventi di ingegneria naturalistica) e/o di contenimento al piede della scarpata lungo Via Vecchia Ospedale > Sistema di drenaggio delle acque sub-superficiali > Interventi di regimazione acque superficiali e di ruscellamento > Pulizia delle sezioni di deflusso canalizzazioni esistenti compreso eventuale adeguamento dimensionale della capacità di smaltimento > Posizionamento di vasche di prima pioggia o vasche di laminazione	In assenza di interventi di riassetto sono consentiti gli interventi edilizi specificati alle lettere d ed e, senza aumento del carico antropico (rif. art. 72 ter, lettera A), ad esclusione del complesso ospedaliero; - ristrutturazione; - sopraelevazione con dismissione contestuale dei piani terra ad uso abitativo di edifici interessati dall'evento calamitoso del 13.10.2014, localmente caratterizzato da bassi tiranti e basse energie Sono vietati: > la realizzazione e la fruibilità abitativa (intesa come presenza continuativa di persone) dei piani interrati e/o seminterrati  Ad avvenuta esecuzione degli interventi di riassetto e condizionati al mantenimento dell'efficienza degli stessi saranno CONSENTITI ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente e di quelle derivate dalle indagini geologiche e geotecniche eseguite. Sono vietati: la realizzazione e la fruibilità abitativa (intesa come presenza continuativa di persone) dei piani interrati e/o seminterrati.
15) Area in Fascia Fluviale B – Loc. Maglietto: immediatamente a monte del dissesto FA6/34 (Rif. Tav. 1) e sul ciglio della sponda sinistra del T. Scrivia	Studi geologici ed indagini geotecniche di dettaglio.	Previa concertazione con Autorità idraulica competente: > Opere di difesa spondale > Sistemazione e consolidamento sponda con interventi strutturali e non > Eventuale consolidamento fabbricato	Vigenza delle normative di cui alle lettere b ed e, meglio dettagliato all'art. 72 quinquies, lettera B), senza aumento del carico antropico (rif. art. 72 ter, lettera A).

<p>16) Area in dissesto idraulico EmA – Ambiti territoriali pedecollinari compresi tra Via Edilio Raggio (altezza accesso Villa Minerva) e Strada Statale 35 bis (zona produttiva). Criticità idrauliche: &gt; ruscellamento diffuso, fenomeni di ristagno &gt; sezioni di deflusso canalizzazioni presumibilmente inadeguate</p>	<p>Studi idrogeologici e geomorfologici di verifica idraulica Studi geologici ed indagini geotecniche di dettaglio.</p>	<p>&gt; Manutenzione ed eventuale adeguamento dimensionale della capacità di smaltimento del reticolo di drenaggio superficiale &gt; Interventi di regimazione acque superficiali e di ruscellamento &gt; Pulizia delle sezioni di deflusso canalizzazioni esistenti compreso eventuale adeguamento dimensionale della capacità di smaltimento &gt; Posizionamento di vasche di prima pioggia o vasche di laminazione.</p>	<p>In assenza di interventi di riassetto sono consentiti gli interventi edilizi specificati alle lettere d ed e, meglio dettagliato all'art. 72 quinquies, lettera B), senza aumento del carico antropico (rif. art. 72 ter, lettera A).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ristrutturazione;</li> <li>- sopraelevazione con dismissione contestuale dei piani terra ad uso abitativo di edifici interessati dall'evento calamitoso del 13.10.2014, localmente caratterizzato da bassi tiranti e basse energie</li> </ul> <p>Sono vietati: la realizzazione e la fruibilità abitativa (intesa come presenza continuativa di persone) dei piani interrati e/o seminterrati</p> <p><u>Ad avvenuta esecuzione degli interventi di riassetto</u> e condizionati al mantenimento dell'efficienza degli stessi saranno CONSENTITI ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente e di quelle derivate dalle indagini geologiche e geotecniche eseguite.</p>
<p>17) Area in dissesto idraulico EbA – Loc. Sud CIPIAN, sx Rio Gazzo Criticità idraulica.</p>	<p>Studi idraulici, geologici ed indagini geotecniche di dettaglio.</p>	<p>&gt; Opere di difesa spondale &gt; adeguamento della capacità di deflusso dell'alveo &gt; miglioramento della possibilità di smaltimento dello scolmatore presente immediatamente a monte</p>	<p>In assenza degli interventi di riassetto: &gt; sono CONSENTITI gli interventi edilizi specificati alle lettere a ed e, senza aumento del carico antropico (rif. art. 72 ter, lettera A)</p> <p>Sono vietati: la realizzazione e la fruibilità abitativa (intesa come presenza continuativa di persone) dei piani interrati e/o seminterrati</p> <p><u>Ad avvenuta esecuzione degli interventi di riassetto</u> (rif. art. 72 ter, lettera B) saranno consentiti ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente e di quelle derivate dalle indagini geologiche e geotecniche eseguite</p> <p>Sono vietati la realizzazione e la fruibilità abitativa (intesa come presenza continuativa di persone) dei piani interrati e/o seminterrati</p>
<p>18) Area in dissesto idraulico EmA – Via Ovada Ambito territoriale assoggettato a criticità idrauliche del reticolo di scolo/sistema fognario, determinati in base alle ricostruzioni dell'evento &gt; sezioni di deflusso canalizzazioni presumibilmente inadeguate</p>	<p>Studi idrogeologici geomorfologici e verifiche idrauliche.</p>	<p>&gt; Manutenzione ed eventuale adeguamento dimensionale della capacità di smaltimento del reticolo di drenaggio superficiale &gt; Interventi di regimazione acque superficiali e di ruscellamento &gt; Pulizia delle sezioni di deflusso canalizzazioni esistenti compreso eventuale adeguamento dimensionale della capacità di smaltimento Posizionamento di vasche di prima pioggia o vasche di laminazione</p>	<p>In assenza di interventi di riassetto sono consentiti &gt; gli interventi edilizi specificati alle lettere d ed e, senza aumento del carico antropico (rif. art. 72 ter, lettera A)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; ristrutturazione</li> <li>&gt; sopraelevazione con dismissione contestuale dei piani terra ad uso abitativo di edifici interessati dall'evento calamitoso del 13.10.2014, localmente caratterizzato da bassi tiranti e basse energie</li> </ul> <p>Sono vietati: la realizzazione e la fruibilità abitativa (intesa come presenza continuativa di persone) dei piani interrati e/o seminterrati</p> <p><u>Ad avvenuta esecuzione degli interventi di riassetto</u> e condizionati al mantenimento dell'efficienza degli stessi (rif. art. 72 ter, lettera B) saranno CONSENTITI ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente e di quelle derivate dalle indagini geologiche e geotecniche eseguite.</p> <p>Sono vietati: la realizzazione e la fruibilità abitativa (intesa come presenza continuativa di persone) dei piani interrati e/o seminterrati</p>

### CLASSE IIb1

Porzioni di territorio colpite dall'evento calamitoso dell'Ottobre 2014, interessate da criticità indotte dal reticolo idrografico secondario, anche tombinato.

Trattasi di ambiti territoriali edificati nei quali l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere esistenti, del loro adeguamento e/o alla realizzazione di nuove opere di mitigazione (secondo le modalità esplicitate nell'art. 72 ter, lettera B). A seguito dell'attuazione delle sopraccitate verifiche, tramite variante urbanistica al vigente PRGC, dette aree dovranno essere trasformate nelle Classi IIb2, IIb3, IIb4, di cui al punto 7.8 delle N.T.E. 12/99.

In assenza delle verifiche di cui sopra, sono ammessi esclusivamente gli interventi nel seguito specificati e riportati nella successiva Tabella 5.

- a. Per le aree ricadenti in dissesto EeL vale l'art. 9, comma 5, delle N.d.A. di P.A.I., riportato nell'art. 72 ter, lettera A); si specifica che per EeL si intende una fascia di rispetto di 10 m a partire dal ciglio di sponda o dall'estradosso del manufatto in cui vigono le norme degli Ee.  
Per il tratto prospiciente le mura del centro storico, detta fascia di rispetto, in sponda dx della canalizzazione, è da intendersi estesa fino al piede del sopraccitato manufatto di contenimento, a partire dall'intersezione di Strada della Brichetta con Via Oneto, per proseguire in C.so Piave, fino a Piazza Pernigotti.
- b. Per le aree ricadenti in dissesto Eb vale l'art. 9, comma 6, delle N.d.A. di P.A.I., riportato nell'art. 72 quinquies, lettera A).
- c. Per i fabbricati esistenti esterni a perimetrazioni di dissesto:
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - recupero sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 21/98;
  - interventi di adeguamento igienico-funzionale;
  - ristrutturazione previa verifica della fattibilità esecutiva a mezzo di idonee determinazioni di carattere geologico-geotecnico-idraulico;
  - vietato l'aumento del carico antropico (rif. art. 72 ter, lettera A).

In qualsiasi caso in tutti gli areali in classe IIb1 è fatto divieto alla realizzazione ed alla fruibilità abitativa (intesa come presenza continuativa di persone) dei piani interrati/seminterrati ed a qualsiasi cambio di destinazione d'uso che comporti un aumento del carico antropico.

Sarà, inoltre, possibile prevedere la sopraelevazione di edifici, con contestuale dismissione dei piani terra, qualora non in contrasto con la normativa urbanistica di PRG.

Si specifica che la procedura di "presa d'atto" da parte del Comune dell'avvenuta mitigazione della pericolosità costituirà parte integrante degli elaborati tecnici a corredo della nuova variante urbanistica volta a riclassificare gli areali in classe IIb1, nelle classi IIb2, etc., già intesi fruibili per l'avvenuta realizzazione delle opere di riassetto.

Tabella 5 – SCHEDE DI DETTAGLIO UTILIZZO AREE CLASSE IIb1

IDENTIFICAZIONE AREA IIb1 E CARATTERI MORFOLOGICI	STUDI ED INDAGINI	OPERE DI RIASSETTO INDICATIVE	INTERVENTI CONSENTITI, INTERVENTI VIETATI E / O PRESCRIZIONI
19) Tratto del Rio della Minetta intubato presso Villa Minetta fino alla confluenza nel Gazzo e Area RSA di Via Oneto	Studi idrogeologici e verifiche idrauliche	Verifiche periodiche, pulizia della sezione di imbocco Aumento sezioni per i tratti la cui verifica idraulica ha rilevato crici- tà.	In assenza di opere di riassetto: - sono CONSENTITI gli interventi edilizi specificati alla lettera a, per le porzioni interessate dal dissesto lineare EeL, che comporta una fascia di rispetto inedificabile di 10 m. Si specifica che per il tratto prospiciente le mura del centro storico, detta fascia di rispetto, in sponda dx della canalizzazione, è da intendersi estesa fino al piede del manufatto di contenimento, a partire dall'intersezione di Strada della Brichetta con Via Oneto, per proseguire in C.so Piave, fino a Piazza Pernigotti. - sono CONSENTITI gli interventi edilizi specificati alla lettera c, per le porzioni esterne al dissesto EeL. - in ogni caso è vietato l'aumento del carico antropico (rif. art. 72 ter, lettera A). Sono vietati: - la realizzazione e la fruibilità abitativa (intesa come presenza continuativa di persone) dei piani interrati e seminterrati

			<p>A seguito dell'attuazione (secondo le modalità esplicitate nell'art. 72 ter, lettera B) delle verifiche della validità delle opere esistenti, del loro adeguamento e/o alla realizzazione di nuove opere di mitigazione, tramite <u>variante urbanistica al vigente PRGC</u>, dette aree dovranno essere trasformate nelle Classi IIIb2, IIIb3, IIIb4, di cui al punto 7.8 delle N.T.E. 12/99.</p> <p>Sono vietati: la realizzazione e la fruibilità abitativa (intesa come presenza continuativa di persone) dei piani interrati e/o seminterrati</p>
20) Area in dissesto idraulico EbA - Edificio "Palazzo di vetro"	Studi idraulici, geologici ed indagini geotecniche di dettaglio.	▪ adeguamento della capacità di deflusso	<p>In assenza di opere di riassetto: - sono CONSENTITI gli interventi edilizi specificati al paragrafo 9, lettera b, senza aumento del carico antropico (rif. art. 72 ter, lettera A e art. 72 quinquies, lettera A).</p> <p>Sono vietati: - la realizzazione e la fruibilità abitativa (intesa come presenza continuativa di persone) dei piani interrati e/o seminterrati</p> <p>A seguito dell'attuazione (secondo le modalità esplicitate nell'art. 72 ter, lettera B) delle verifiche della validità delle opere esistenti, del loro adeguamento e/o alla realizzazione di nuove opere di mitigazione, tramite <u>variante urbanistica al vigente PRGC</u>, dette aree dovranno essere trasformate nelle Classi IIIb2, IIIb3, IIIb4, di cui al punto 7.8 delle N.T.E. 12/99.</p> <p>Sono vietati: la realizzazione e la fruibilità abitativa (intesa come presenza continuativa di persone) dei piani interrati/seminterrati</p>

**Art. 72 quinquies** – Vincolistica P.A.I. Norme di Attuazione del Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) adottato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 11/5/1999 (Autorità di Bacino del fiume Po)

#### A) Aree in dissesto

Per le aree in dissesto di tipo FA – Ee – Eb vale l'art. 9 N.D.A. PAI, riportato nel seguito per le parti esclusivamente attinenti ai contesti individuati:

*Art. 9. Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico*

- Le aree interessate da fenomeni di dissesto per la parte collinare e montana del bacino sono classificate come segue, in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici, così come definiti nell'Elaborato 2 del Piano:*

  - *frane:*
    - *Fa, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata),*  
**omissis**
    - *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,*  
**omissis**
- Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:*

  - *gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
  - *gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;*
  - *gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*
  - *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*
  - *le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;*
  - *le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;*
  - *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Auto-*

rità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

**omissis**

3. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:
  - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
  - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
  - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
  - i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
  - gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
  - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
  - l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
  - l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.
4. Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
  - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;
  - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
  - il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

**omissis**

5. Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

**B) Aree in fascia fluviale A e B, del PAI**

Relativamente alle aree in Fascia A, e B, per gli aspetti urbanistici valgono gli artt. 29-30-31-38-39 N.D.A. P.A.I.:

**Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)**

1. Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.
2. Nella Fascia A sono vietate:
  - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;

- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
  - c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
  - d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
  - e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
  - f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.
3. Sono per contro consentiti:
- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
  - b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
  - d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
  - e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in goleni, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
  - f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
  - g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
  - h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
  - i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
  - l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definiti all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
  - m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.
5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

#### Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.
2. Nella Fascia B sono vietati:
  - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;
  - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);
  - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:

- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
  - b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
  - c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
  - d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D. Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
  - e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quando esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.
4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 38. Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.
2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.

Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:
  - a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
  - b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;
  - c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.
2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.
3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.
4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
  - b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
  - c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
  - d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.
5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.
6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:
- a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;
  - b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;
  - c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.
7. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
8. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D. Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.
9. Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.

**Art. 72 sexties – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Limitazioni**

Tipologie di fasce di rispetto presenti:

- a) fasce fluviali P.A.I. relativamente al Torrente Scrivia
- b) fasce di rispetto rete idrografica naturale e reticolo artificiale.
- c) aree di salvaguardia pozzi idropotabili ai sensi del D.L. 152/06
- d) altre fasce di inedificabilità

Si specifica, in conformità con il comma 5, dell'art. 29, della L.R. 56/77, che tutto il reticolo idrografico di qualsiasi ordine e tipologia presente nel territorio comunale di Novi Ligure è stato oggetto di valutazioni geomorfologiche idrauliche e pertanto non è applicabile ad esso le fasce di rispetto previste dal comma 1 del medesimo articolo.

**a) Fasce fluviali P.A.I. relativamente al Torrente Scrivia**

Per il Torrente SCRIVIA nella Tavola 6 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sono riportate le fasce di delimitazione fluviale del P.A.I. vigenti all'atto della redazione della presente Variante, adottate con Delib. C.I. Autorità di Bacino F. Po del 26/04/01 n. 18.

**b) Fasce di rispetto rete idrografica naturale e reticolo artificiale**

b1) Per le acque pubbliche (tratti intubati e non) così come individuate nell'Elenco delle Acque Pubbliche ai sensi del R.D. 29/9/19 e per quelle demaniali (tratti intubati e non), una fascia di 10 m a partire dal ciglio di sponda (anche se artificiale) si applicano i disposti dell'art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904.

b2) Per le acque private si applica una fascia di rispetto di inedificabilità di 10 m a partire dal ciglio di sponda.



b3) Per il reticolo artificiale irriguo e per gli scolmatori dei rii si applica una fascia di rispetto di 5 m di inedificabilità, a partire dal ciglio di sponda, fatto salvo l'obbligatorietà delle manutenzioni periodiche per i soggetti proprietari e quanto prescritto a codice civile.

c) Aree di salvaguardia pozzi idropotabili (ai sensi del D.L. 152/06)

Per tutti i pozzi attivi ad utilizzo potabile, si è ritenuto, in questa sede, di mantenere una zona di rispetto di 200 m ai sensi del D.L. 152/06, fatte salve, le proposte di definizione delle aree di salvaguardia nell'ambito del programma di adeguamento ai sensi degli articoli 9 e 10 D.P.G.R. 11 dicembre 2006, n. 15/R.

La normativa di riferimento rimane il D.L. 152/06, fatte salve le eventuali prescrizioni più restrittive indotte dalla classificazione di sintesi.

d) Altre fasce di inedificabilità

Si applicano ai rii in dissesto lineare (EeL) a partire dal ciglio di ciascuna sponda con un'estensione di 10 m. nelle quali si intende applicati i disposti del comma 5 dell'art. 9 del P.A.I. . Tale fascia è da intendersi in sovrapposizione alle fasce di rispetto di cui alla lettera b).

Secondo quanto disposto dal punto 3.10 della Circ. P.G.R. 7/LAP/96 la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolo minore (esclusi i canali antropici) mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa.

Per la rete idrografica, qualora risultassero incongruenze nella rappresentazione cartografica e in assenza di indicazioni cartografiche più restrittive, restano fatte salve le fasce di rispetto di cui al precedente punto b).

La fascia di rispetto dei corsi d'acqua comporta l'applicazione della classe III (IIIa per aree non urbanizzate - IIIb per aree urbanizzate) con vincolo di inedificabilità, anche se la Tavola 6 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - può non evidenziare distinzioni all'interno della classe definita, per problemi di rappresentazione cartografica.

La normativa di riferimento per le aree non urbanizzate ricadenti nella fascia di rispetto rimane quella della classe IIIa, fatta salva la norma più restrittiva del vincolo di inedificabilità della fascia di rispetto.

La normativa di riferimento per le aree urbanizzate ricadenti nella fascia di rispetto rimane quella della classe IIIb, fatta salva la norma più restrittiva del vincolo di inedificabilità della fascia di rispetto.

Si specifica che per il tratto prospiciente le mura del centro storico, detta fascia di rispetto, in sponda dx della canalizzazione, è da intendersi estesa fino al piede del manufatto di contenimento, a partire dall'intersezione di Strada della Bricchetta con Via Oneto, per proseguire in C.so Piave, fino a Piazza Pernigotti.

Qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua pubblici e privati, così come riportati sulle mappe catastali ed il percorso planimetrico definito nelle cartografie geotematiche su base BDTRE, resta inteso che le fasce di rispetto, come precedentemente definite, si applicano alla linea di drenaggio attiva, **anche nel caso di rettifica del tracciato delle aste di drenaggio minore (esclusivamente fossi privati) se supportate da specifici idrogeologici.**

Relativamente alla capacità di deflusso dei rii e degli effetti provocati sui territori, si prescrive che le modificazioni che avverranno sui terreni oggetto di variante non dovranno causare ripercussioni sulla capacità di smaltimento della rete di drenaggio naturale, nè determinare un aumento della pericolosità per i territori posti orograficamente più a valle, il tutto nel rispetto dell'art. 12 della NTA del PAI.

#### **Art. 72 septies – Prescrizioni per la prevenzione del rischio sismico**

Si richiamano le norme di riferimento vigenti in materia di prevenzione di rischio sismico:

- L.R. 19/85
- L.R. 28/2002
- D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Capo IV)
- O.P.C.M. 3274/2003 del 20/03/2003
- O.P.C.M. 3316/2003 del 2/10/2003
- D.P.C.M. 3685 del 21/10/2003
- D.G.R. 64-11402 del 23/12/2003
- O.P.C.M. 3431/2005
- O.P.C.M. 3519/2006
- D.M. 14.01.2008
- O.P.C.M. n. 3907/2010
- D.G.R. 4-3084 del 12/12/2011
- D.G.R. n. 17-2172 del 13/06/2011
- D.G.R. 7-3340 del 03/02/2012
- D.D. 540/DB1400 del 9/3/2012

Il comune di Novi Ligure è stato classificato in zona sismica 3 con Deliberazione della Giunta Regionale n. 11-13058 del 19/01/2010 sulla base delle disposizioni contenute nell'OPCM 3519/2006 che prevedevano l'aggiornamento e l'adeguamento dell'elenco delle zone sismiche.

Il PRG, a seguito dell'entrata in vigore della D.G.R. 4-3084 del 12/12/2011, recepisce i disposti di cui all'articolo 89 del DPR 380/2001 e s.m.i., integrando e predisponendo gli studi geologici sulla base degli standard fissati dai criteri tecnici regionali in materia, strutturando le informazioni rilevanti sotto il profilo sismico secondo le indicazioni contenute negli "Indirizzi e criteri per la Microzonazione Sismica" (di seguito ICMS) individuati come elaborato tecnico di riferimento per il Piemonte con D.G.R. n. 17-2172 del 13/06/2011". La microzonazione sismica (MS) ha lo scopo di riconoscere ad una scala sufficientemente grande le condizioni locali che possono modificare sensibilmente le caratteristiche del moto sismico atteso o produrre deformazioni permanenti rilevanti per le costruzioni e le infrastrutture. Gli studi geologici finalizzati alla prevenzione del rischio sismico sono stati, pertanto, predisposti secondo le modalità previste dall'allegato A alla D.D. 540/DB1400 del 9/3/2012 che prevede una specifica indagine di microzonazione sismica con approfondimenti corrispondenti al livello 1 degli ICMS "Indirizzi e criteri per la microzonazione sismica" a cura del Dipartimento della Protezione Civile.

In particolare, sulla base dell'analisi di tipo qualitativo delle informazioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche che ha portato all'approfondimento delle carte tematiche nell'ambito delle verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al P.A.I. sono state individuate zone a comportamento omogeneo sotto il profilo della risposta sismica locale. Sono state pertanto definite le microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS), ovvero le zone dove sono prevedibili le medesime tipologie di effetti prodotti dall'azione sismica.

Considerato che il comune di Novi Ligure risulta classificato in zona sismica 3 la progettazione dovrà essere effettuata con criteri antisismici, secondo le disposizioni normative in materia ed in particolare secondo le indicazioni contenute nel D.M. 17/01/2018 (e dalla normativa vigente).

In sede di richiesta di titolo abilitativo finalizzato alla modifica dell'uso del suolo, le indagini geologico geotecniche a corredo del progetto dovranno essere finalizzate alla classificazione dei terreni di sottosuolo in funzione degli effetti della "Risposta Sismica Locale" secondo i criteri di cui al D.M. 17/01/2018. Andranno, pertanto, valutate, oltre alle caratteristiche litostratigrafiche del terreno, la Categoria di sottosuolo, essenzialmente distinta, in alternativa ad un vero e proprio studio di hazard sismico, sulla base dei valori della velocità media delle onde sismiche di taglio VS riferita ai primi 30 m di profondità al di sotto del previsto piano di fondazione o, quando non disponibili, sulla base del valore medio di colpi NSPT ottenuti da prove penetrometriche dinamiche o della coesione non drenata dei terreni coesivi e la Categoria topografica secondo i criteri di cui al D.M. 17/01/2018.

Ulteriori indagini, finalizzate alla corretta definizione dei parametri che concorrono alla valutazione della suscettività sismica locale, dovranno essere previste in ottemperanza a quanto indicato nel D.M. 17/01/2018, con particolare riferimento alle procedure di assegnazione dei fattori di amplificazione locale. Le indagini dovranno essere articolate in funzione delle necessità specifiche di ogni sito.

Ogni costruzione, riparazione e sopraelevazione di consistenza strutturale è sottoposta all'obbligo di denuncia prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 93 del DPR 380/2001 e s.m.i.

La denuncia rappresenta un obbligo preliminare all'inizio dei lavori strutturali. Sono sottoposte all'obbligo di denuncia anche le varianti sostanziali al progetto di opere o interventi già oggetto di denuncia (intendendo per variante sostanziale un complesso di modifiche al progetto originario che preveda variazioni significative degli schemi statici e/o delle distribuzioni di carico inizialmente previsti).

Dovrà inoltre essere predisposta la dichiarazione di fattibilità strutturale contestualmente alla documentazione necessaria per l'acquisizione del titolo abilitativo.

## CAPO 5 – ALTRI VINCOLI DI INTERVENTO, DEROGA, NORME IN CONTRASTO

### **Art. 73 – Aree per speciali funzioni.**

Il P.R.G. individua nella tav. 2 in scala 1:10.000 aree per speciali funzioni relative a:

1. impianti di carattere militare
2. pista di atterraggio dell'aeroporto e infrastrutture connesse
3. area di captazione dell'acquedotto
4. ippodromo e infrastrutture connesse.

Per gli impianti in 1 esistenti e confermati si richiamano le disposizioni di legge attinenti alla materia.

Per l'aeroporto il P.R.G. oltre a prevedere il mantenimento dell'impianto ne prospetta la specializzazione per fruizioni di carattere amatoriale, associativo e della aeronautica minore. A tal fine sono ammesse tutte le opere di ristrutturazione ed ampliamento degli immobili ed infrastrutture tecniche esistenti in misura strettamente congruente e funzionale al servizio da erogare, e comunque non superiore al 100% delle superfici utili esistenti.

Per gli impianti in 3 sono ammesse tutte le opere necessarie e conseguenti all'erogazione del servizio.

Per gli impianti in 4 individuati dal P.R.G. per gli scopi di cui all'art. 22 della l. r. 56/77 sono ammesse tutte le opere necessarie al mantenimento degli impianti stessi ivi compresi gli interventi di cui alle lett. c) e d) dell'art. 13 della l. r. 56/77. Sono ammessi gli ampliamenti degli impianti e delle pertinenze tecniche strettamente necessari alla erogazione del servizio; l'ampliamento delle pertinenze tecniche non potrà comunque essere superiore al 100% della superficie utile esistente.

#### **LIMITAZIONI**

Gli interventi ammessi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli e delle limitazioni all'utilizzazione urbanistica connessi alla pericolosità geomorfologica, nonché a quelli connessi alla prevenzione del rischio sismico (Titolo IV, Capo 4 delle presenti norme)

### **Art. 74 – Cave ed accumuli a cielo aperto**

Il P.R.G. individua nella cartografia in scala 1:10.000 le aree già assoggettate ad escavazioni in specifici casi collegate all'attività di fornaci (contigue ad esse) che risultano alla data di adozione delle presenti norme inattive ed abbandonate.

Il P.R.G. prevede la ristrutturazione urbanistica dei siti degli stabilimenti suddetti e l'introduzione in essi di nuove e diverse attività produttive. Conseguentemente vanno sistemati i versanti e bonificati i sedimi interessati da esiti di cava in quanto incombenti sulle aree produttive antistanti.

In tal caso le opere di sistemazione delle aree di cava sono assimilate a quelle disposte all'art. 51 punto 3 lett. v). Esse riguardano le operazioni descritte al punto 7 della Relazione illustrativa dell'Analisi Geologico-tecnica (contenuta negli elaborati del P.R.G.).

Alle stesse operazioni e procedure vanno assoggettate le aree di cava esistenti nel comprensorio collinare ai fini del consolidamento dei versanti.

Si richiamano i disposti di cui all'u.c. del precedente art. 30.

In relazione alla formazione dell'area per attività di rottamazione di cui al precedente art. 27 punto 5 le attività di accumulo e di deposito a cielo aperto di rottameria dovranno cessare entro 3 anni dalla data di adozione delle presenti norme, ridotte a 1 nel caso di acquisizione delle relative aree da parte del Comune.

#### **LIMITAZIONI**

Gli interventi ammessi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli e delle limitazioni all'utilizzazione urbanistica connessi alla pericolosità geomorfologica, nonché a quelli connessi alla prevenzione del rischio sismico (Titolo IV, Capo 4 delle presenti norme)

### **Art. 75 – Discariche**

Il P.R.G. perimetra nella tav. 2 di P.R.G. un'area destinata a discarica di rifiuti solidi urbani, la cui formazione e ripristino dei siti sono disciplinati da apposita D.G.R. n. 78-36301 del 24.7.1984 a norma dell'art. 31 del D.P.R. 915/82.

È inoltre ammessa la formazione di discariche di 2ª categoria di tipo A, come individuata dal citato D.P.R. 915/82 e regolamenti applicativi, (inerti) nelle aree interessate da coltivazione di cave non più attive ed abbandonate secondo i

criteri enunciati ai Cap. 6.1.2. e 7 della Relazione illustrativa dell'analisi geologico-tecnica e previo adempimento delle procedure indicate al Cap. 6.2.2. della med. relazione.

#### **LIMITAZIONI**

Gli interventi ammessi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli e delle limitazioni all'utilizzazione urbanistica connessi alla pericolosità geomorfologica, nonché a quelli connessi alla prevenzione del rischio sismico (Titolo IV, Capo 4 delle presenti norme)

#### **Art. 76 – ABROGATO**

#### **Art. 77 – Deroghe**

A norma dell'art. 16 della l. 765/67 e successive modificazioni ed in relazione a quanto precisato nella circolare esplicativa Min. LL.PP. 3210/967 punto 12 sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati previa acquisizione di nulla osta regionale con l'osservanza dell'articolo 3 della legge 21 Dicembre 1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **Art. 78 – Norme in contrasto**

Ogni norma disposta dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controversa interpretazione è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G., fatti salvi i disposti delle leggi statali e regionali in vigore in materia di salvaguardia.

Tutti i richiami contenuti nella presente normativa riferiti alla legge 11.06.1971, n. 426 e alle vendite di beni non contingentati si devono considerare automaticamente abrogati in forza del D.Lgs. 114/98.

Le definizioni uniformate dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici riportate nel R.E. comunale, approvato in conformità al testo tipo della Regione Piemonte, sostituiscono quelle utilizzate nelle presenti norme di attuazione.