Regione Piemonte

Provincia di Alessandria

COMUNE DI PIETRA MARAZZI

Piano Regolatore Generale

Variante Strutturale e Variante in Itinere 2015

approvato con D.G.R. 61-5025 del 08/05/2017

Oggetto:

P.R.G.C. DELL'INTERO TERRITORIO
Norme Tecniche di Attuazione

Approvato con Delibera C.C. nn. 04 e 05 del 28/04/2016

Il Segretario comunale: Dott. Giuseppe Visconti

Il Responsabile del Procedimento: Geom. Marco Di Piero

Il progettista: Dott. Arch. Enrico Pelizzone
Dott. Arch. Paolo Bellora

Il Geologo: Dott. Ing. Geol. Gianluca Savasta

Data: 23 ottobre 2017

SOMMARIO

Titolo I
DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I
GENERALITA'

pag. 2	Articolo 1:	*Funzione delle Norme di Attuazione*
pag. 3	Articolo 2:	*Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale*

Capo II
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

pag. 5	Articolo 3:	*Parametri Urbanistici*
pag. 6	Articolo 4:	*Parametri Edilizi*

Titolo II
ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Capo I
STRUMENTI DI ATTUAZIONE

pag. 9	Articolo 5:	*Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale*
pag. 9	Articolo 6:	*Intervento edilizio diretto*
pag. 9	Articolo 7:	"*Strumenti Urbanistici Esecutivi "*

Capo II
MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

pag. 10	Articolo 8:	*Atti di trasformazione territoriale*
pag. 10	Articolo 9:	*Utilizzazione degli indici e delle aree edificabili*
pag. 10	Articolo 10:	*Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici*
pag. 11	Articolo 11:	*Trascrizioni in mappa*
pag. 11	Articolo 12:	*Licenza d'uso*

Titolo III

PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Capo I

DESTINAZIONI D'USO

pag. 14 Articolo 13 : *Destinazione d'uso del territorio comunale*

Capo II

AREE PUBBLICHE E D'INTERESSE GENERALE

pag. 15 Articolo 14: *Aree destinate alla viabilità*

pag. 15 Articolo 15: *Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale*

pag. 17 Articolo 16: *Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale*

Capo III

AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

pag. 19 Articolo 17: *Aree residenziali*

pag. 20 Articolo 18: *Centro storico*

pag. 23 Articolo 19: *Aree di compromesse di antica edificazione*

pag. 25 Articolo 20: *Aree di completamento*

pag. 27 Articolo 21: *Aree di espansione*

pag. 28 Articolo 22: *Edifici residenziali in aree agricole*

pag. 29 Articolo 23: *Edifici residenziali esistenti in zone a rischio idrogeologico III b2 – III b3 – Aree soggette a vincolo idrogeologico*

Capo IV

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

pag. 31 Articolo 24: *Aree per attività produttive*

Capo V

ATTIVITA' COMMERCIALI – AREE TURISTICO-RICETTIVE

pag. 33 Articolo 25: *Attività commerciali – Aree turistico-ricettive*

Capo VI

AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

pag. 35 Articolo 26: *Aree destinate alle attività agricole*

pag. 38 Articolo 27: *Edifici non utilizzati*

Titolo IV
NORME PARTICOLARI

Capo I
AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO

pag. 40	Articolo 28:	*Aree ed edifici di interesse storico, ambientale e documentario*
pag. 40	Articolo 29:	*Aree d'interesse archeologico*
pag. 41	Articolo 30:	*Aree ed edifici vincolati dal D.Lgs. 27.01.2004 n° 42.*
pag. 41	Articolo 31:	*Aree vincolate D.Lgs. 27.01.2004 n° 42.*
pag. 42	Articolo 32:	*Aree ed edifici individuati ex articolo 24 Legge regionali n. 56/77.*
pag. 43	Articolo 33:	*Aree soggette a tutela per elevata qualità paesistica ambientale – Ambito "Collina di Alessandria"*
pag. 43	Articolo 34:	*Aree con presenza di alberatura da conservare e/o valorizzare, aree a verde privato ed aree boscate*
pag. 44	Articolo 35:	*Prescrizioni geologiche*

Capo II
ZONE E FASCE DI RISPETTO

pag. 55	Articolo 36:	*Area di rispetto cimiteriale*
pag. 55	Articolo 37:	*Fasce di rispetto degli impianti di depurazione, dei serbatoi dell'acquedotto e dei pozzi di captazione dell'acquedotto*
pag. 56	Articolo 38:	*Fasce di rispetto dei principali corsi d'acqua*
pag. 56	Articolo 39:	*Fasce di rispetto stradale*
pag. 57	Articolo 39 bis:	*Fasce di rispetto arginale (art. 29 L.R. 56/77)*

Capo III
AREE SPECIALI

pag. 57	Articolo 40:	*Delimitazione delle unità urbanistiche*
pag. 60	Articolo 41:	*Delimitazione delle aree soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo*"

Titolo V
NORME TRANSITORIE

Capo I
INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

pag. 63	Articolo 42:	*Dotazione di servizi igienici: riuso ed ampliamento di edifici esistenti*
pag. 63	Articolo 43:	*Ampliamento di edifici esistenti*
pag. 63	Articolo 44:	*Utilizzazione dei sottotetti*
pag. 64	Articolo 45:	*Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità*

Capo II
IMPIANTI TECNOLOGICI E DI SERVIZIO

pag. 65	Articolo 46:	*Impianti tecnologici*

Titolo VI
NORME FINALI

Capo I
NORME SPECIALI

pag. 67	Articolo 47:	*Deroghe*
pag. 67	Articolo 48:	*Misure di salvaguardia*
pag. 67	Articolo 49:	*Distanza di arretramento delle recinzioni*
pag. 68	Articolo 50:	*Disposizioni di carattere sismico riguardanti il territorio comunale*
pag. 68	Articolo 51:	*Qualificazione energetico-ambientale degli edifici e misure di mitigazione e compensazione degli*
pag. 70	Articolo 52:	*Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi*

Titolo I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
pag. 2 **GENERALITA'**

CAPO II
pag. 5 **PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

Capo I
GENERALITA'

PREMESSA

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

Articolo 1 *Funzione delle Norme di Attuazione*

1 Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Pietra Marazzi costituendone a tutti gli effetti parte integrante, nel rispetto delle disposizioni legislative, nazionali e regionali vigenti e, nel loro insieme, sono rivolte a meglio precisarne sia il contenuto pianificatorio e programmatico che le prescrizioni per la sua attuazione nel tempo.
2 Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di un nuovo P.R.G.C. e fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 58 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
3 In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 nr. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico – Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988 e s.m.i. nonché la L.R. 26 marzo 1990, nr. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire – o modalità diverse ammesse dalla legge – per le nuove costruzioni (es: Dichiarazione d'Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è obbligatoriamente

subordinata alla stipula di convenzione o atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

4 Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica, dalla Relazione geologica tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti e dalle opere pubbliche di particolare importanza e dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione. Si richiamano inoltre i contenuti della L.R. nr. 13/2007 in relazione al rendimento energetico in edilizia.

5 Con DCR nr 122-29783 del 21/07/2011 è stato approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale, che sostituisce il precedente Piano approvato con DCR nr 338-9126 del 19/07/1997, ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (artt 7, 8, 9, 10, 11, 18 bis e 18 ter) del PTR del 1997, che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesistico Regionale. Il PTR costituisce lo strumento di riferimento per il governo del territorio che, nel principio di sussidiarietà, indica il complesso degli indirizzi e delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione settoriale e generale alle diverse scale.

6 A seguito della riadozione del Piano Paesaggistico Regionale con DGR nr 20-1442 del 18/05/2015, sono da intendersi attivate le misure di salvaguardia previste dall'art 143 comma 9 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Non sono quindi consentiti sugli immobili e nelle aree tutelate ai sensi dell'art 134 del Codice stesso interventi in contrasto con le prescrizioni degli artt 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle NdA del PPR stesso nonché con le specifiche prescrizioni d'uso di cui all'art 143, comma 1, lettera b del D.Lgs. 42/2004, riportate nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima Parte, all'interno della sezione "Prescrizioni specifiche" presenti nelle Schede relative a ciascun bene (Vedasi nello specifico Scheda DM 01/08/1985 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio della collina di alessandria, ricadente nei comuni di Alessandria, Pietra Marazzi e Montecastello").

Articolo 2 *Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale*

1 Il P.R.G.C. di Pietra Marazzi è costituito dai seguenti elaborati:
Relazione illustrativa.
Norme Tecniche di Attuazione.
Valutazione ambientale strategica (VAS) - Rapporto ambientale.
Valutazione ambientale strategica (VAS) - Tavole Sinottiche
Valutazione ambientale strategica (VAS) – Piano di monitoraggio
Verifica di congruità al piano di classificazione acustica vigente.
Scheda quantitativa dei dati urbani.
Dati quantitativi delle aree normative.

Tavola 01	Corografia in scala 1:25.000.
Tavola 02	Uso del suolo in atto in scala 1:5.000.
Tavola 03	Vincoli in scala 1:5.000.
Tavola 04.1	Servizi pubblici – Rete fognaria in scala 1:5.000.

Tavola 04.2 Servizi pubblici – Illuminazione pubblica in scala 1:5.000.
Tavola 04.3 Servizi pubblici – Rete idrica in scala 1:5.000.
Tavola 04.4 Servizi pubblici – Rete distribuzione gas metano in scala 1:5.000.
Tavola 05 P.R.G.C. dell'intero territorio – sviluppo in scala 1:5.000.
Tavola 06a Centro storico di Pietra Marazzi in scala 1:1.000.
Tavola 06b Centro storico di Pavone in scala 1:1.000.
Tavola 06c Addensamento Commerciale A.1. 1:1.000.
Tavola 07a P.R.G.C. dell'intero territorio – sviluppo in scala 1:2.000.
Tavola 07b P.R.G.C. dell'intero territorio – sviluppo in scala 1:2.000.
Tavola 07c P.R.G.C. dell'intero territorio – sviluppo in scala 1:2.000.
Elaborati geologici:
Relazione geologico tecnica
Schede d'area
Tav. 1: "Carta geomorfologica e dei dissesti" – scala 1: 10.000
Tav. 2: "Carta dell'acclività" – scala 1: 10.000
Tav. 3: "Carta geologico-strutturale" – scala 1: 10.000
Tav. 4: "Carta della caratterizzazione litotecnica" – scala 1: 10.000
Tav. 5: "Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore" – scala 1: 10.000
Tav. 6: "Carta geoidrologica" – scala 1: 10.000
Tav. 7: "Carta dell'ultimo evento alluvionale" – scala 1: 10.000
Tav. 8: "Carta dell'inondazione indotta dalla piena del 13-16 ottobre 2000" – scala 1: 10.000
Tav. 9: "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" – scala 1: 10.000

2 La Tavola di Piano, in scala 1:5.000 costituisce il quadro d'insieme del territorio comunale; le Tavole di Piano in scala 1:2.000 disciplinano l'uso del suolo.
3 In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scala diversa, o di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.
4 In caso di non corrispondenza fra tavole e Norme di Attuazione, fa sempre testo la norma scritta.

Capo II

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 3 *Parametri Urbanistici*

1 Ai fini dell'applicazione delle presenti 'Norme di Attuazione' si fa riferimento alle successive definizioni.
Per i criteri e modalità di misurazione dei parametri e degli indici urbanistici si fa riferimento alle indicazioni previste al Titolo III – "Parametri ed Indici Urbanistici ed Edilizi" del Regolamento Edilizio Tipo approvato con DCR n° 548 – 9691 in data 29 luglio 1999, pubbl. sul BUR, suppl. al n° 35 del 1 settembre 1999.

Articolo 4 *Parametri Edilizi*

1 Ai fini dell'applicazione delle presenti 'Norme di Attuazione' si fa riferimento alle successive definizioni.
Per i criteri e modalità di misurazione dei parametri e degli indici edilizi si fa riferimento alle indicazioni previste al Titolo III – "Parametri ed Indici Urbanistici ed Edilizi" del Regolamento Edilizio Tipo approvato con DCR n° 548 – 9691 in data 29 luglio 1999, pubbl. sul BUR, suppl. al n° 35 del 1 settembre 1999.

2 Volume del fabbricato, V

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m3], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 8 del precedente punto 5.
Dovrà inoltre computarsi il volume realizzato sia in seminterrato che interrato se utilizzati ad usi commerciali, direzionali, artigianali, mense, sale riunioni, locali pubblici, eccetera (le destinazioni non espressamente qui indicate verranno per analogia definite dal Sindaco su conforme parere della C.E.C.).
Vengono comunque computati nel calcolo dei volumi anche i sottotetti di nuova costruzione ove abbiano all'imposta una altezza superiore a ml.0,50 e non siano imposti dall'Amministrazione Comunale.
Sono esclusi dal calcolo volumetrico:

a) sottotetti non abitabili
b) portici aperti e parti pilotis
c) balconate in aggetto o rientranti, logge, pergolati e strutture similari
d) autoparcheggi e box auto costruiti al di sotto della quota del marciapiede o della quota media del terreno a sistemazione avvenuta
e) autoparcheggi e box auto costruiti al di sopra della quota marciapiede, sia inseriti nel corpo degli edifici sia distaccati, ma realizzati sullo stesso lotto su cui sorge l'edificio purché legati da vincolo pertinenziale alle abitazioni esistenti o previste sul lotto.
f) volumi tecnici emergenti dal terreno quali locali caldaie, cantine non superiori a mq.6 per alloggio, depositi condominiali in misura non superiore a mq.5 per alloggio e con un massimo di mq.60, cabine elettriche, locali per impianti tecnologici ecc.

3 Piani fuori terra, P.f.t.

Si considerano "piani fuori terra, P.f.t." quelli il cui solaio di calpestio abitabile è anche solo in parte fuori terra.

4 Distanze minime tra fabbricati

In tutte le zone ad intervento edilizio diretto, con esclusione del Centro Storico, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate pari a ml.10,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento mediante preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

Nel Centro Storico le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti.

Sono fatte salve in ogni caso le distanze tra fabbricati risultanti dagli obblighi degli allineamenti previsti dal P.R.G.C., da determinazioni dell'Amministrazione Comunale e da quanto disposto da apposito "Strumento Urbanistico Esecutivo" relativo all'area.

5 Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade

Premesso che per le aree esterne ai centri abitati le distanze dalle strade sono costituite dalle fasce di rispetto stradale rappresentate sulle tavole del P.R.G. in scala 1:5000, limitatamente alle aree destinate alla nuova edificazione a qualsiasi destinazione presenti all'interno del centro abitato, le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata delle distanze contenute all'art. 9 del D. M. 2 aprile 1968 n. 1444, vale a dire:

- ml. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7
- ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml 15
- ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15

Sono fatti salvi comunque e sempre gli allineamenti esistenti e/o indicati come tali sulle tavole di P.R.G. o da quanto disposto da specifiche determine dell'Amministrazione Comunale.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei 3 commi precedenti di questo articolo, nel caso di intervento mediante preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

Nel Centro Storico le distanze di cui sopra non si applicano: tali distanze non possono essere inferiori a quelle preesistenti.

Nelle aree urbanizzate o urbanizzande le costruzioni dovranno rispettare la distanza minima di m. 2,50 dal filo stradale esistente o previsto fatti salvi comunque gli allineamenti esistenti.

6 Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni le distanze dei fabbricati dal confine di proprietà sarà non inferiore a ml.5,00 con parete finestrata, a ml. 3,00 con parete non finestrata e con possibilità di costruzione a confine nei casi contemplati dal Codice Civile .

Sono escluse le costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di ml.5,00 dai confini od a confine con parete cieca.

Nel Centro Storico le distanze di cui sopra non si applicano: tali distanze non possono essere inferiori a quelle preesistenti. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento mediante preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

Sono fatte salve in ogni caso le distanze risultanti dall'osservanza degli obblighi di allineamento previsti dal P.R.G.C. e da quanto disposto da apposito "Strumento Urbanistico Esecutivo" relativo all'area.

Le distanze si misurano sulla perpendicolare al confine mandata al limite più vicino del muro dell'edificio.

Titolo II
ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

CAPO I
pag. 9 **STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

CAPO II
pag. 10 **MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

Capo I
STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 5 *Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale*

1 Il P.R.G.C. si attua con strumenti urbanistici ed amministrativi che coordinano gli interventi pubblici e privati relativi alla trasformazione di immobili, aree ed edifici previsti o ammessi, nonché delle loro destinazioni d'uso.
Le modalità d'attuazione del P.R.G.C. sono:
a, permesso di costruire di cui alla D.Leg. 27.12.2002 nr. 301;
a1, permesso di costruire convenzionato;
b, le denunce di inizio di attività previste dalle leggi vigenti;
c, lo "Strumento Urbanistico Esecutivo";
d, i Programmi complessi previsti dalle leggi nazionali e/o regionali.

Articolo 6 *Intervento edilizio diretto*

1 Si applica in tutte le aree del territorio comunale dove è previsto dal P.R.G.C. l'intervento mediante il permesso di costruire, la denuncia di inizio di attività, e nelle aree dove è prescritto l'intervento mediante "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, successivamente alla sua approvazione.
Tali interventi sono soggetti alle procedure di assenso secondo le disposizioni di legge.

Articolo 7 *"Strumenti Urbanistici Esecutivi"*

1 Gli "Strumenti Urbanistici Esecutivi" sono esclusivamente:
1) i piani particolareggiati di cui agli articoli 3, 39 e 40 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
2) i piani per l'edilizia economica popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n.167 e successive modificazioni;
3) i piani esecutivi previsti dalle vigenti leggi regionali;
4) i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'articolo 28 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche e integrazioni;
5) i piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi da redigersi sulla base degli articoli 26, 39, 40 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
6) i piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'articolo 47 Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
7) i Programmi complessi indicati dalle leggi di settore nazionali e/o regionali.

Capo II

MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Articolo 8 *Atti di trasformazione territoriale*

1 I provvedimenti *di trasformazione territoriale* sono formati secondo le procedure e con le caratteristiche formali previste dalle vigenti leggi urbanistiche di settore.

2 Si richiamano le norme e le disposizioni relative alla specifica classificazione sismica del territorio come definito dalla DGR 11-13058 del 19.01.2010

Articolo 9 *Utilizzazione degli indici e delle aree edificabili*

1 L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

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

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

4 Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. l'area asservita è quella risultante dall'applicazione dei nuovi indici di utilizzazione fondiaria di competenza della zona in cui gli edifici sono inseriti, fino alla concorrenza massima dell'area di proprietà alla data di adozione del P.R.G.C..

5 Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di area e di uso in atto nonché fra aree non contermini, a eccezione delle zone agricole.

Articolo 10 *Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici*

1 Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli, nel successivo prospetto, nelle Tavole di P.R.G.C., ove indicati.

Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

a) interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria;

1) con intervento diretto: il volume massimo edificabile è dato dal

prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto di intervento;

2) con "Strumento Urbanistico Esecutivo": il volume massimo edificabile è dato dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale.

b) interventi di nuova costruzione in aree già edificate a destinazione residenziale: la quantità di volume edificabile è data dal prodotto degli indici fondiari per la superficie fondiaria oggetto di intervento detratti i volumi eventualmente esistenti sul lotto;

c) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi;

d) interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alle precedenti lettere a) e d): fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti 'Norme di Attuazione', gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi;

e) interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto: la superficie utile edificabile è disciplinata da parametri edilizi o urbanistici se assoggettata a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo;

f) interventi in aree destinate ad impianti produttivi esistenti: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti 'Norme di Attuazione', gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi;

g) interventi in aree destinate ad attività agricole: 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 fabbricabilità fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento;

h) interventi su edifici in aree improprie: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti 'Norme di Attuazione', gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

2 L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Articolo 11 *Trascrizioni in mappa*

1 Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione a edificare deve essere corredato da una "Tavola di Progetto" che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta e di una adeguata porzione di territorio, mettendo in risalto -per un più facile aggiornamento delle mappe catastali vigenti- a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.
La scala da usarsi è quella delle "Tavole di Piano".

Articolo 12 *Licenza d'uso*

1 Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento per una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza la preventiva

certificazione di abitabilità o agibilità prevista dalle vigenti leggi.

2 Tale certificazione dovrà essere conseguita dal proprietario o avente titolo secondo le modalità di legge o di regolamento ed a seguito della produzione di specifica documentazione o autocertificazione comprovante il rispetto di tutte le norme tecniche ed amministrative di settore.

Titolo III
PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CAPO I
pag. 14 **DESTINAZIONI D'USO**

CAPO II
pag. 15 **AREE PUBBLICHE E D'INTERESSE GENERALE**

CAPO III
pag. 19 **AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

CAPO IV
pag. 31 **AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

CAPO V
pag. 33 **AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE E TURISTICO RICETTIVE**

CAPO VI
pag. 35 **AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE**

Capo I
DESTINAZIONI D'USO

Articolo 13 *Destinazione d'uso del territorio comunale*

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

Le aree a carattere urbanistico sono così classificate:

a) Aree pubbliche e di interesse generale:
- aree per standards urbanistici
- aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale ed urbano
- aree per la viabilità

b) Aree a prevalenza residenziale
- aree residenziali
- nuclei residenziali in aree agricole

c) Aree per attività produttive

d) Aree per attività terziarie
- turistico ricettive

e) Aree agricole

f) Aree particolari
- aree ad edificabilità controllata
- aree sottoposte a vincolo
- zone e fasce di rispetto

Capo II

AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Articolo 14 *Aree destinate alla viabilità*

1 Le aree destinate alla viabilità comprendono le sedi stradali, le loro pertinenze, i nodi stradali e le fasce di rispetto stradale.
In sede di predisposizione dei progetti esecutivi delle nuove strade potranno essere apportate alle indicazioni grafiche contenute nelle 'Tavole del Piano' varianti o rettifiche per una più corretta realizzazione dell'opera senza che ciò si configuri come variante del P.R.G.C..

2 Le strade extraurbane esistenti sul territorio comunale sono state individuate nelle' Tavole di Piano'.
Secondo i disposti del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285: "Nuovo Codice della strada", le distanze minime dal confine stradale da osservarsi fuori dal perimetro dei centri abitati, nella costruzione, ricostruzione o ampliamento dei manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo sono le seguenti:

- strade di tipo A (autostrade, superstrade, strade statali a carattere interregionale e intercomunale)	ml. 60,00
- strade di tipo B (strade statali, provinciali a carattere intercomunale e comunale)	ml. 40,00
- strade di tipo C (a carattere locale)	ml. 30,00
- strade di tipo F (a carattere locale e di importanza secondaria)	ml. 20,00

3 Il P.R.G.C. prevede nuove strade di servizio alle attività produttive ed alla residenza, da definirsi in sede di predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi. Tali strumenti dovranno osservare:

a, per le strade di servizio alle attività produttive è prevista una dimensione minima di: ml.13,50

b, per le strade di servizio alla residenza è previsto:

- strada a carattere locale:	ml.10,50
carreggiata	ml. 7,50
marciapiede	ml, 1,50
- strada a fondo cieco:	ml. 8,50
carreggiata	ml. 5,50
marciapiede	ml. 1,50
piazzola terminale con raggio iscritto	ml. 7,50

Articolo 15 *Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale*

1 La dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui ai punti successivi è stabilita dall'articolo 21 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

2 Nelle aree VS1, AC1 e FAC, nella porzione interna alla Fascia A deve essere vietata la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto (NdA PAI, art 29 comma 2e) ed occorre evitare nella Fascia A, e contenere nella Fascia B, la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

destinate ad una fruizione collettiva (NdA PAI, art 39 comma 6a)

a, aree per l'istruzione (AI)
indice di utilizzazione fondiaria, in relazione alla ampiezza dell'area necessaria per la costruzione dell'edificio scolastico secondo il tipo di scuola ed il numero delle classi in conformità con le norme in materia edilizia scolastica vigenti.

b, aree per attrezzature di interesse comune (FAC)
Sono aree destinate ad attività di interesse comune ai sensi dell'art 21 comma 1 lettera b della L.R. 56/77 e s.m.i. Ogni possibile destinazione urbanistica e modalità di utilizzo, dovrà rigorosamente rispettare quanto specificatamente previsto dal Titolo II artt 29, 30, 31, 38 e 39 delle Norme d'Attuazione del PAI.

c, aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (FIS)
Sono aree destinate a parco, gioco, sport ai sensi dell'art 21 comma 1 lettera c della L.R. 56/77 e s.m.i. Trattandosi di porzioni edificabili ricadenti in classe di rischio IIIa di pericolosità geomorfologica, qualora compatibile con l'avvenuta mitigazione del rischio, è ammessa la creazione di percorsi ciclo-pedonali, aree pic-nic ed eventuale installazione di manufatti provvisori.

c bis, aree VS1 (verde per lo sport) e P2 (parcheggio)
Ogni possibile destinazione urbanistica e modalità di utilizzo, dovrà rigorosamente rispettare quanto specificatamente previsto dal Titolo II artt 29, 30, 31, 38 e 39 delle Norme d'Attuazione del PAI

d, aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico (P)
I parcheggi pubblici potranno essere realizzati a raso, in strutture pluripiano o in sottosuolo.
La realizzazione di tali servizi spetta all'Amministrazione pubblica che potrà comunque provvedervi anche mediante concessione ai sensi della Legge 24 giugno1929, n.1137.
Oltre agli spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico sono da prevedere gli spazi privati necessari per la sosta, la manovra, o l'accesso degli autoveicoli secondo quanto prescritto dall'articolo 1 della Legge 6 agosto 1967, n.765: "Modifiche ed integrazioni alla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150".
La realizzazione dei parcheggi dovrà prevedere una superficie da mantenere permeabile in piena terra nella misura minima del 30% della superficie totale, Dovrà essere utilizzata una pavimentazione massimamente drenante e che consenta il grado di inerbimento parziale il più elevato possibile.
La progettazione del verde dovrà garantire il miglioramento della percezione del contesto d'intervento in un'ottica mitigativa.
Le specie di riferimento per gli interventi di sistemazione a verde risultano indicate all'art 51 comma 10 delle presenti NTA.
L'area di parcheggio **P10** all'interno della perimetrazione di frana attiva (FA5/1) in classe IIIb2, ubicata a Nord-Est del centro storico del capoluogo, potrà essere realizzata solo a seguito del rilascio da parte dell'Amministrazione comunale di una "dichiarazione di pubblica utilità dell'intervento" e di una "dichiarazione di non altrimenti localizzabilità dell'intervento".

3 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.
4 E' ammesso l'intervento diretto del privato su suolo privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca le modalità e le forme di utilizzazione del bene per garantirne la fruibilità pubblica.
5 E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area e di convenzione con l'Amministrazione Comunale, che regolino le modalità per l'esecuzione, la gestione e l'uso delle opere previste.

Articolo 16 *Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale*

1 La dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale è stabilito dall'articolo 22 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
2 Trattasi di:
a, aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali (PF)
Tali aree sono destinate alla realizzazione di parchi pubblici: "Parco fluviale del Tanaro".
Tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti e sono comprese tra il confine del territorio comunale a Sud e delimitate a Nord da:
- arginatura di progetto;
- tratto della strada S.P. 80;
- limite Sud dell'area archeologica fino al serbatoio dell'acquedotto in prossimità del fiume Tanaro..

Le aree che il P.R.G.C. individua specificatamente a "Parco fluviale del Tanaro", in alternativa all'esproprio possono essere cedute con accordo bonario all'Amministrazione Comunale dai proprietari o aventi titolo, secondo la normativa vigente.
Le cessioni devono essere di norma costituite da un unico appezzamento. La loro localizzazione ed eventuale frazionamento devono essere accettati dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzionamento.
In ogni caso le superfici unitarie dei lotti delle aree a parco da cedere all'Amministrazione Comunale non possono essere inferiori a mq. 10.000, fatta eccezione per gli accorpamenti ad altre aree già comunali o situazioni ritenute convenienti dall'Amministrazione Comunale.
3 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.
4 Le aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale e urbano sono destinate ad ospitare infrastrutture tecnologiche, attività religiose di interesse comune, attrezzature ed impianti di interesse comprensoriale quali:
– attività sportive
– cimitero.
5 Sono fatte salve le disposizioni previste all'art. 35 delle presenti norme.

Capo III
AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Articolo 17 *Aree residenziali*

1 Le aree residenziali sono destinate alla residenza ed alle funzioni ad essa connesse.
Oltre alla residenza sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni:
a) motel, villaggio albergo, pensioni, alberghi ristoranti;
b) attività commerciali limitatamente alle aree individuate all'interno della perimetrazione dell'addensamento commerciale A1. Sono comunque ammessi gli interventi di cui alla Tabella di compatibilità contenuta nei Criteri commerciali comunali;
d) locali per lo svago, il divertimento, la cultura;
e) autorimesse;
f) artigianato di servizio;
g) officine di riparazione a lavorazione con intensità sonora inferiore a 65 decibel che non presentino carattere di nocività o molestia o comunque incompatibili con la residenza;
h) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili e limitatamente ai piani rialzato, terreno, seminterrato e interrato;
i) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato e interrato;
j) servizi sociali di proprietà pubblica o di interesse generale;
k) sedi di istituzioni pubbliche, rappresentative o di interesse generale;
l) istituti di istruzione privata;
m) attrezzature a carattere religioso;
n) impianti a servizi di interesse generale.

2 La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alle lettere f) g) i) ovvero la modifica delle destinazioni d'uso in atto conformemente a tali lettere è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali lavorati, il tipo di attività o lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico eccetera) da non superare e le modalità di controllo.
La modifica di tale destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto unilaterale.

3 La dotazione di parcheggi privati pertinenziali è dimensionata in conformità alla legislazione vigente (cfr articolo 41sexies L 1150/42, modificato dall'articolo 2 L 122/89 [1 mq ogni 10 mc di nuova edificazione]).
La realizzazione di parcheggi privati a raso dovrà essere accompagnata da piantumazioni di alberi ed arbusti.

4 Il P.R.G.C. individua cartograficamente le seguenti classi di intervento:
a, Centro Storico;
b, Aree compromesse di antica edificazione

c .Area di Completamento;
d, Area di Espansione;
e, Edifici residenziali in area Agricola.
f. Edifici residenziali sorti nel tempo e posti in zone a rischio idrogeologico III b2 – III b3.

L'attuazione del P.R.G.C. nelle citate aree avviene secondo le specifiche indicazioni e prescrizioni di cui agli articoli successivi.

5 In tutte le aree di cui agli articoli 18, 19, 20, 21. 22, le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. *24 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo le finalità indicate nell' articolo 6 del D.lgs 114/98.“La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadono nelle aree disciplinate dal presente articolo, sono assoggettate alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico, in particolare per quanto riguarda le vetrine e gli accessi.”*

Articolo 18 *"Centro Storico"*

1 E' denominato "Centro storico" la parte del territorio comunale individuata da specifico segno grafico sulle tavole di Piano ai sensi dell'art 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., sia relativamente al centro storico del capoluogo che a quello di Frazione Pavone.

2 In detta area nei nuovi interventi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso del suolo:
   a) residenza;
   b) motel, villaggio albergo, pensioni, alberghi, ristoranti;
   c) attività commerciale con superficie utile di vendita non superiore a quanto previsto dagli “Indirizzi e criteri di programmazione commerciale” vigenti;
   d) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche;
   e) locali per lo svago e il divertimento;
   f) autorimesse e parcheggi e garage di uso pubblico e privato;
   g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);
   h) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili e limitatamente ai piani rialzato, terreno, seminterrato, interrato;
   i) servizi sociali e culturali di interesse generale;
   j) sedi di istituzioni pubbliche, rappresentative o di interesse generale;
   k) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private;
   l) attrezzature a carattere religioso.

3 La realizzazione di edifici o interventi edilizi sull'esistente con destinazioni di cui alla lettera g) è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali lavorati, il tipo di attività o lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico,

eccetera) da non superare e le modalità di controllo.
La modifica di tale destinazione d'uso nell'ambito dell'attività produttiva o di servizio è subordinata a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto d'impegno unilaterale sentiti gli organi di decentramento.

4 In questa area il P.R.G.C. si attua per intervento diretto ad eccezione dei comparti di recupero che sono indicati per i quali è obbligatorio il Piano di Recupero ex articolo 41 bis della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
L'Amministrazione Comunale potrà comunque individuare nel "Programma di Attuazione" ulteriori comparti per i quali sarà obbligatorio il preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" a carattere pubblico o privato secondo le indicazioni del programma stesso, in aggiunta a quelli individuati dal P.R.G.C.

5 I tipi di intervento edilizio ammessi sono:
a) con permesso di costruire ovvero dichiarazione di inizio di attività:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, in casi limitati e documentati, senza modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e con eventuale completamento e la realizzazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- interventi di cui al comma 4 lettera b) punti 1, 2 e 3 dell'art 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

b) con "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica in casi eccezionali e motivati, disciplinati da strumenti esecutivi formati ed approvati ai sensi dell'art 40 della L.R. 56/77 e s.m.i..

La demolizione degli edifici o parti di essi è ammessa in casi limitati, motivati e di documentata fatiscenza o documentate superfetazioni al fine della diminuzione della densità di edificazione esistente e fatti salvi gli interventi su edifici di interesse storico e/o ambientale.
In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 20% della SF totale deve essere costituita da terreno permeabile. Le aree pavimentate con autobloccanti naturali o artificiali, prive di sottofondi impermeabili, saranno considerate permeabili nella misura del 50%.
Dovranno in ogni caso essere rispettati gli allineamenti di gronda esistenti.
Negli interventi previsti tramite SUE ed in quelli di ristrutturazione edilizia dovrà includersi la sistemazione dell'area esterna, tale che non riduca l'esistente numero di alberature.
Le nuove alberature dovranno essere disposte preferibilmente in modo da formare gruppi alberati o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative, utilizzando essenze a temperamento locale o specie già diffuse sul territorio comunale.

Negli interventi in cui è prevista la formazione di un piano interrato o seminterrato dovrà essere prodotta una relazione di indagine idrogeologica mirata ad individuare la quota di falda massima e le eventuali interferenza rispetto alle quote di scavo. Gli elaborati progettuali presentati per la richiesta del titolo edificatorio abilitativo dovranno illustrare le soluzioni tecniche adottate nel caso si verifichino tali interferenze.

6 Le caratteristiche degli interventi realizzati con intervento diretto o "Strumento Urbanistico Esecutivo" dovranno uniformarsi alle prescrizioni che seguono:

- negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamenti, è fatto obbligo, almeno nelle parti degli edifici frontestanti aree pubbliche ed in quelle interne che presentano caratteristiche architettoniche originarie, di utilizzare materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature, e le coperture da concordare con il competente Ufficio Tecnico Comunale;
- negli interventi di restauro e/o di risanamento, e di ristrutturazione edilizia, la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, decorazioni, eccetera, sarà eseguita con la stessa forma e materiali del preesistente;
- tutti gli interventi edilizi ammessi devono essere condotti utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale: soltanto per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture degli edifici potranno essere usati materiali e tecniche moderne, purché non alterino la natura e l'aspetto dell'edificio. Per gli altri tipi di intervento le tecniche ed i materiali dovranno essere omogenei con quelli del contesto ambientale. Gli intonaci saranno del tipo civile frattazzato fine, le zoccolature del tipo tradizionale;
- i materiali di finitura degli interni e degli esterni dovranno essere coerenti con quelli individuati nel contesto ambientale;
- è fatto comunque espresso divieto:
- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, eccetera);
- 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. Sono ammessi materiali equiparabili agli elementi in cotto;
- di demolizione di elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, eccetera; anche se non espressamente individuati nelle 'Tavole di Piano';
- per tutti i progetti di restauro e/o di risanamento e di ristrutturazione si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio, sia per quanto attiene alla parte storico-ambientale che alla parte statica ed igienica, con allegate fotografie ed eventuali elementi bibliografici quali antichi testi, stampe, piante e planimetrie storiche, con la specificazione dell'ultima destinazione d'uso ai vari piani. Si dovrà inoltre dimostrare con specifica relazione la validità di intervento proposto dal progetto, da redigere in scala 1:100 per le

piante, i prospetti e le sezioni, con particolari architettonici in scala di riduzione minima 1:20.

7. Gli interventi soggetti a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" (Piano di Recupero) sono individuati nelle 'Tavole di Piano con la dicitura PdR ovvero sono soggetti a specifica definizione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 27della L. nr. 457 del 1978, .

Articolo 19 *"Aree compromesse di antica edificazione"*

1 E' denominata " Aree compromesse di antica edificazione " la parte del territorio comunale individuata da specifico segno grafico sulle tavole di Piano.

2 In detta area nei nuovi interventi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso del suolo:

a) residenza;
b) motel, villaggio albergo, pensioni, alberghi, ristoranti;
c) commercio al dettaglio, di cui all'art 24 della DCR nr 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., con superficie e caratteristiche di cui alla tabella di compatibilità contenuta nei Criteri commerciali comunali;
d) locali per lo svago e il divertimento;
e) autorimesse e parcheggi e garage di uso pubblico e privato;
f) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);
g) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili e limitatamente ai piani rialzato, terreno, seminterrato, interrato;
h) servizi sociali e culturali di interesse generale;
i) sedi di istituzioni pubbliche, rappresentative o di interesse generale;
j) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private;
k) attrezzature a carattere religioso.

3 La realizzazione di edifici o interventi edilizi sull'esistente con destinazioni di cui alla lettera g) è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali lavorati, il tipo di attività o lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e le modalità di controllo.

La modifica di tale destinazione d'uso nell'ambito dell'attività produttiva o di servizio è subordinata a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto d'impegno unilaterale sentiti gli organi di decentramento.

4 In questa area il P.R.G.C. si attua per intervento diretto.

5 I tipi di intervento edilizio ammessi sono:

a) con permesso di costruire ovvero dichiarazione di inizio di attività:
   - manutenzione ordinaria;
   - manutenzione straordinaria;
   - restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e ricostruzione senza modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e con eventuale completamento e la realizzazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- completamento edilizio del tessuto urbano;

b) con "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

La demolizione degli edifici o parti di essi è ammessa al fine della diminuzione della densità di edificazione esistente e fatti salvi gli interventi su edifici di interesse storico e/o ambientale.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione ovvero di completamento del tessuto edilizio urbano dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri.

Indice di fabbricabilità fondiaria – 0,75 mc/mq

altezza massima degli edifici – 7,50 m.

rapporto di copertura – 50%

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 20% della SF totale deve essere costituita da terreno permeabile. Le aree pavimentate con autobloccanti naturali o artificiali, prive di sottofondi impermeabili, saranno considerate permeabili nella misura del 50%.

Negli interventi di ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione di edificio esistente e completamento urbanistico dovrà includersi la sistemazione dell'area esterna, tale che non riduca l'esistente numero di alberature.

Le nuove alberature dovranno essere disposte preferibilmente in modo da formare gruppi alberati o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative, utilizzando essenze a temperamento locale o specie già diffuse sul territorio comunale.

Negli interventi in cui è prevista la formazione di un piano interrato o seminterrato dovrà essere prodotta una relazione di indagine idrogeologica mirata ad individuare la quota di falda massima e le eventuali interferenza rispetto alle quote di scavo. Gli elaborati progettuali presentati per la richiesta del titolo edificatorio abilitativo dovranno illustrare le soluzioni tecniche adottate nel caso si verifichino tali interferenze.

Dovranno in ogni caso essere rispettati gli allineamenti di gronda esistenti

6 Le caratteristiche degli interventi realizzati con intervento diretto dovranno uniformarsi alle prescrizioni che seguono:
- negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamenti, è fatto obbligo, almeno nelle parti degli edifici frontestanti aree pubbliche ed in quelle interne che presentano caratteristiche architettoniche originarie, di utilizzare materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature, le coperture da concordare con il competente Ufficio Tecnico Comunale;
- negli interventi di restauro e/o di risanamento, e di ristrutturazione edilizia, la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole,

balconi, cornici, decorazioni, eccetera, sarà eseguita con la stessa forma e materiali del preesistente;
- tutti gli interventi edilizi ammessi devono essere condotti utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale: soltanto per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture degli edifici potranno essere usati materiali e tecniche moderne, purché non alterino la natura e l'aspetto dell'edificio. Per gli altri tipi di intervento le tecniche ed i materiali dovranno essere omogenei con quelli del contesto ambientale. Gli intonaci saranno del tipo civile frattazzato fine, le zoccolature del tipo tradizionale;
- i materiali di finitura degli interni e degli esterni dovranno essere coerenti con quelli individuati nel contesto ambientale;
- è fatto comunque espresso divieto:
- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, eccetera);
- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale, che non siano tipologicamente coerenti con quelli preesistenti;
- 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. Sono ammessi materiali equiparabili agli elementi in cotto;
- di demolizione di elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, eccetera; anche se non espressamente individuati nelle 'Tavole di Piano';

Articolo 20 *Aree di Completamento*

1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti, in via di completamento o di nuovo impianto.
In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:
a) residenza;
b) servizi sociali e culturali o di interesse generale;
c) attrezzature di interesse comune;
d) commercio al dettaglio, di cui all'art 24 della DCR nr 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i.. con superficie e requisiti di cui alla Tabella di compatibilità contenuta nei Criteri commerciali comunali.;
e) attrezzature a carattere religioso;
f) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);
g) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato;
h) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private;
i) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione;
j) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali, anche in sede

propria;

k) motel, villaggio albergo, pensioni, alberghi;

l) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze.

2 La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali ed il tipo di lavorazione o commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e la modalità di controllo.

3 La modificazione di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale.

In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie di zona.

4 In queste aree con interventi edilizi diretti si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria If, 0,30 mc./mq.
- altezza massima degli edifici m 7,50
- rapporto di copertura non superiore al 45%
- distanza dalle strade m. 10
- distanza dalle strade: m. 20 in caso di tratti di viabilità comunale esterni al perimetro del centro abitato

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della SF totale deve essere costituita da terreno permeabile. Le aree pavimentate con autobloccanti naturali o artificiali, prive di sottofondi impermeabili, saranno considerate permeabili nella misura del 50%.

Negli interventi edificatori dovrà includersi la sistemazione dell'area esterna, tale che non riduca l'esistente numero di alberature.

Le nuove alberature dovranno essere disposte preferibilmente in modo da formare gruppi alberati o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative, utilizzando essenze a temperamento locale o specie già diffuse sul territorio comunale.

Le specie di riferimento per gli interventi di sistemazione a verde risultano indicate all'art 51 comma 10 delle presenti NTA.

Negli interventi in cui è prevista la formazione di un piano interrato o seminterrato dovrà essere prodotta una relazione di indagine idrogeologica mirata ad individuare la quota di falda massima e le eventuali interferenza rispetto alle quote di scavo. Gli elaborati progettuali presentati per la richiesta del titolo edificatorio abilitativo dovranno illustrare le soluzioni tecniche adottate nel caso si verifichino tali interferenze.

In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative.

La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri urbanizzativi dovuti.

Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" si applicano i parametri di cui sopra.

5 Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti dovranno comunque documentare, conservare e valorizzare i caratteri architettonici originali e gli apparati decorativi anche se non esplicitamente individuati e vincolati.

6 Per le nuove edificazioni dovrà essere previsto un arretramento dal ciglio stradale di m. 3, al fine di consentire la sosta degli autoveicoli da adibire ad area per parcheggio privato ad uso pubblico.

7 Nella progettazione delle aree residenziali di completamento, localizzate in adiacenza a contesti agricoli, dovrà essere posta particolare attenzione al corretto inserimento dei nuovi interventi nell'ambito paesaggistico circostante, tenendo conto dell'eventuale prossimità di manufatti rurali preesistenti e privilegiando l'utilizzo di tipologie e materiali costruttivi consoni al contesto circostante.

Articolo 21 *Aree di Espansione*

1 Sono le aree destinate all'espansione della residenza.
In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:
   a) residenza;
   b) servizi sociali di proprietà pubblica o di interesse generale;
   c) attrezzature di interesse comune;
   d) commercio al dettaglio, di cui all'art 24 della DCR nr 563-13414 del 29/10*1999 e s.m.i.,con superficie e requisiti di cui alla Tabella di compatibilità contenute nei Criteri commerciali comunali;
   e) attrezzature a carattere religioso;
   f) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);
   g) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato;
   h) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private;
   i) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione;
   j) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali, anche in sede propria;
   k) motel, villaggio albergo, pensioni, alberghi;
   l) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze.

2 La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali ed il tipo di lavorazione o commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e la modalità di controllo.

3 La modificazione di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale.
In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto

delle destinazioni d'uso proprie di zona.

4 In queste aree con interventi edilizi diretti si applicano i seguenti indici e parametri:
- indice di fabbricabilità fondiaria If, 0,25 mc.mq.
- altezza massima degli edifici ml, 7,50
- rapporto di copertura non superiore al 35%
- distanza dalle strade m. 10
- distanza dalle strade: m. 20, in caso di tratti di viabilità comunale esterni al perimetro del centro abitato

Nei comparti di aree di espansione individuati cartograficamente dal simbolo ⊗ l'indice di fabbricabilità fondiaria è If, 0,50 mc.mq.

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della SF totale deve essere costituita da terreno permeabile. Le aree pavimentate con autobloccanti naturali o artificiali, prive di sottofondi impermeabili, saranno considerate permeabili nella misura del 50%.

Negli interventi edificatori dovrà includersi la sistemazione dell'area esterna, tale che non riduca l'esistente numero di alberature.

Le nuove alberature dovranno essere disposte preferibilmente in modo da formare gruppi alberati o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative, utilizzando essenze a temperamento locale o specie già diffuse sul territorio comunale.

Le specie di riferimento per gli interventi di sistemazione a verde risultano indicate all'art 51 comma 10 delle presenti NTA.

Negli interventi in cui è prevista la formazione di un piano interrato o seminterrato dovrà essere prodotta una relazione di indagine idrogeologica mirata ad individuare la quota di falda massima e le eventuali interferenza rispetto alle quote di scavo. Gli elaborati progettuali presentati per la richiesta del titolo edificatorio abilitativo dovranno illustrare le soluzioni tecniche adottate nel caso si verifichino tali interferenze.

In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative.

La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri urbanizzativi dovuti.

Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" si applicano i parametri di cui sopra.

5 Per le nuove edificazioni dovrà essere previsto un arretramento dal ciglio stradale di m. 3, al fine di consentire la sosta degli autoveicoli da adibire ad area per parcheggio privato ad uso pubblico.

6 Nella progettazione delle aree residenziali di espansione, localizzate in adiacenza a contesti agricoli, dovrà essere posta particolare attenzione al corretto inserimento dei nuovi interventi nell'ambito paesaggistico circostante, tenendo conto dell'eventuale prossimità di manufatti rurali preesistenti e privilegiando l'utilizzo di tipologie e materiali costruttivi consoni al contesto circostante.

Articolo 22 *Edifici residenziali in aree agricole*

1 Il P.R.G.C. individua i principali insediamenti residenziali sorti nel tempo

come "edifici residenziali in aree agricole".

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

a) residenza
b) attrezzature di interesse comune
c) artigianato di servizio per una superficie utile non superiore a mq.600 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel).

2 La realizzazione degli edifici di cui alla lettera d) è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali, la lavorazione, la commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e le modalità di controllo.

3 La modifica di tali destinazioni d'uso nell'ambito delle attività produttive è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale.

E' ammesso il cambio delle destinazioni d'uso nel rispetto delle destinazioni precedentemente elencate.

I tipi di interventi ammessi sono quelli previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

4 In queste zone si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria If, 0,15 mc./mq.
- altezza massima degli edifici ml.5,00
- rapporto di copertura non superiore al 35%.
- lotto massimo ammissibile pari al lotto di pertinenza esistente alla data di adozione del P.R.G.C. e comunque non superiore a mq. 5000.

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della SF totale deve essere costituita da terreno permeabile. Le aree pavimentate con autobloccanti naturali o artificiali, prive di sottofondi impermeabili, saranno considerate permeabili nella misura del 50%.Negli interventi edificatori dovrà includersi la sistemazione dell'area esterna tale che non riduca l'esistente numero di alberature.

Le nuove alberature dovranno essere disposte preferibilmente in modo da formare gruppi alberati o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative, utilizzando essenze a temperamento locale o specie già diffuse sul territorio comunale.

Le specie di riferimento per gli interventi di sistemazione a verde risultano indicate all'art 51 comma 10 delle presenti NTA.

Negli interventi in cui è prevista la formazione di un piano interrato o seminterrato dovrà essere prodotta una relazione di indagine idrogeologica mirata ad individuare la quota di falda massima e le eventuali interferenza rispetto alle quote di scavo. Gli elaborati progettuali presentati per la richiesta del titolo edificatorio abilitativo dovranno illustrare le soluzioni tecniche adottate nel caso si verifichino tali interferenze.

5 E' possibile comunque ampliare ogni singola abitazione esistente alla data di adozione delle presenti 'Norme di Attuazione' e per una sola volta, nella misura massima di 25 mq. di superficie utile anche in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria di cui sopra.

Articolo 23 *Edifici residenziali esistenti in zone a rischio idrogeologico III b2 –*

III b3 – Aree soggette a vincolo idrogeologico

Gli edifici individuati nelle tavole di P.R.G.C. O comunque esistenti in quanto legittimamente sorti nel tempo e posti nelle zone a rischio idrogeologico di tipo IIIb2 e IIIb3, sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 35 fermo restando inibito qualsiasi intervento che determini un aumento del carico antropico.
Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico di cui al RD nr 3267 del 30/12/1923, gli interventi sono soggetti alla normativa di cui all'art 30 della L.R. 56/77 e s.m.i. e della L.R. 45 del 09/08/1989. In tali aree sono ammessi unicamente quegli interventi per i quali sia stata verificata la compatibilità tra l'equilibrio idrogeologico del territorio e gli effetti conseguenti alla realizzazione degli interventi stessi.

Capo IV
AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Articolo 24 *Aree per attività produttive*

1 L'area per attività produttive comprende quella parte del territorio ove è ammessa specificatamente l'attività industriale, artigianale e di deposito in sede propria. In tali area oltre alla specifica destinazione produttiva sono comprese in quanto compatibili le utilizzazioni a queste strettamente connesse.
Tale area è graficamente rappresentata nelle planimetrie del P.R.G.C.

2 Tra gli usi industriali e artigianali il P.R.G.C. comprende oltre la specifica destinazione produttiva le utilizzazioni a queste strettamente connesse.
In particolare in tale zona sono consentiti:

a) insediamenti di strutture e impianti industriali ed artigianali di nuovo impianto;
b) abitazioni per esigenze di custodia e di assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare il 30% delle superfici utili destinate ad attività produttiva e comunque con il rispetto dei seguenti limiti volumetrici:
   - fino a 5.000 mq. di proprietà fondiaria: 0,2 mc./mq.;
   - da 5.000 mq. a 10.000 mq. di proprietà fondiaria:
     0,08 mc./mq. oltre la massima volumetria di cui al punto precedente;
   - oltre i 10.000 mq. di proprietà fondiaria:
     1.600 mc. complessivi;
c) uffici ed attività commerciali connesse agli usi industriali, artigianali e di deposito: tali uffici e negozi non potranno, in ogni caso, superare il 20% delle superfici utili destinate ad attività produttiva;
d) attrezzature per servizi sociali nonché le attività complementari e precisamente:
   1, depositi, piattaforme logistiche e attività collegate;
   2, servizi di interesse generale e locale per lo svago, lo sport ed il divertimento;
   3, edifici ed impianti di qualunque attività connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse;

3 Sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia compatibile con le destinazioni d'uso nel rispetto delle disposizioni previste all'art. 35.

4 Le attività produttive esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. in zone improprie sono destinate nel tempo alla rilocalizzazione nelle aree a specifica destinazione. Al fine di garantire ed assicurare il normale funzionamento aziendale e l'adeguamento funzionale alle nuove norme di legge sulla sicurezza e tutela della salute dei lavoratori sono consentiti in deroga agli indici ed ai parametri urbanistici di zona "una tantum" ampliamenti degli edifici in misura non superiore al 20% delle superfici legittimamente esistenti e comunque non oltre mq. 150,00.

5 In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 20% della SF totale deve essere costituita da terreno permeabile. Negli interventi di

ristrutturazione edilizia dovrà includersi la sistemazione dell'area esterna tale da non ridurre l'esistente numero di alberature. Le nuove alberature dovranno essere disposte preferibilmente in modo da formare gruppi alberati o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative, utilizzando essenze a temperamento locale o specie già diffuse sul territorio comunale.

6 Negli interventi in cui è prevista la formazione di un piano interrato o seminterrato dovrà essere prodotta una relazione di indagine idrogeologica mirata ad individuare la quota di falda massima e le eventuali interferenza rispetto alle quote di scavo. Gli elaborati progettuali presentati per la richiesta del titolo edificatorio abilitativo dovranno illustrare le soluzioni tecniche adottate nel caso si verifichino tali interferenze.

Capo V

ATTIVITA' COMERCIALI - AREE TURISTICO-RICETTIVE

Articolo 25 *Attività commerciali – Aree turistico-ricettive*

1 Il Comune di Pietra Marazzi, nell'ambito della programmazione commerciale regionale, è inserito nei comuni della rete secondaria come comune minore, con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti. Nel suo territorio, ai sensi delle disposizioni regionali vigenti ed in base ai criteri commerciali adottati, è stato riconosciuto un unico addensamento storico rilevante A1, in corrispondenza del centro storico del capoluogo di Pietra Marazzi, individuato ai sensi dell'art 24 della L.R. 59/77 e s.m.i..

2 per quanto riguarda le attività commerciali ammissibili, si richiamano le indicazioni stabilite nel Piano commerciale vigente del Comune di Pietra Marazzi nonché i criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio, in attuazione del D.Lgs. 114/1998, della L.R. 28/1999 e s.m.i. nonché dell'art 24 della DCR nr 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., della quale si richiamano anche gli artt. 25, 26, 27 e 28.

3 Le aree per attività turistico ricettive comprendono tutte quelle parti del territorio ove sono ammesse le seguenti destinazioni:
- attrezzature ricettive quali: alberghi, motels, ostelli, campeggi, eccetera;
- attrezzature di servizio quali: bar, ristoranti, teatri, sale da ballo, ritrovi, eccetera;
- attrezzature per lo svago quali: piscine, campi sportivi, attrezzature per il tempo libero eccetera;
- attrezzature per attività culturali quali: centri di incontro, locali per conferenze, riunioni, esposizioni temporanee, eccetera.

4 Sugli edifici esistenti ubicati nell'area Cascina Quaglietta, ricadente in classe di rischio geomorfologico IIIb2, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo; si intendono richiamati i disposti di cui all'art 35 punto 4.4.4 delle presenti NTA. Eventuali nuove aree turistico-ricettive sono da assoggettare a SUE, previa verifica di coerenza con le disposizioni di cui agli artt 35 e 50 delle presenti NTA, nel rispetto dei seguenti indici e parametri :
- indice di utilizzazione territoriali, Ut: 0,5 mq./mq.
- indice di utilizzazione fondiaria, Uf: 0,6 mq/mq
- rapporto di copertura, Rc: 45%
- h massima 7,50 ml.
- ml. 10 distanza dai confini ovvero a confine con parete cieca
- ml. 10 dalle strade nel rispetto dei dispositivi di cui all'art 39 delle presenti NTA.

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della SF totale deve essere costituita da terreno permeabile Le aree pavimentate con autobloccanti naturali o artificiali, prive di sottofondi impermeabili, saranno considerate permeabili nella misura del 50%.Negli interventi edificatori dovrà includersi la sistemazione dell'area esterna tale che non riduca l'esistente numero di alberature.

Le nuove alberature dovranno essere disposte preferibilmente in modo da

formare gruppi alberati o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative, utilizzando essenze a temperamento locale o specie già diffuse sul territorio comunale.

5 Sono fatte salve le disposizioni previste dall'art. 35.

Capo VI
AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

Articolo 26 *Aree destinate alle attività agricole*

1 Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. Sono pertanto ammessi:
   a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
   b) nuove costruzioni destinate ad abitazioni di comprovata funzionalità alla conduzione dei fondi nei limiti di cui ai successivi indici e parametri;
   c) la realizzazione di strutture e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'articolo 12 Legge 9 maggio 1975, n.153.
      E' ammessa, inoltre, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti prevalentemente dall'attività di coltivazione dei fondi o necessari alla conduzione delle aziende agricole;
   d) edifici o impianti di interesse comunale ed intercomunale, impianti a carattere sportivo e ricreativo.
2 L'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazioni può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli o associati:
   a) imprenditori agricoli singoli od associati ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs. 18 maggio 2001 n° 228;
   b) i soggetti di cui al terzo comma, lettere b) e c) dell'art. 25 l.r. 56/77 e s.m.;
   c) enti pubblici o d'interesse generale che intendono realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos, ecc., ecc.)

3 Gli interventi di cui ai precedenti commi, ad eccezione del comma 1°, lettere a) e d), è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree agricole non possono superare i seguenti limiti:
   a) terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc./mq.;
   b) terreni a seminativo ed a prato permanente o altra coltivazione: 0,02 mc./mq.
4 Tali indici di densità fondiaria sono computati esclusivamente per gli edifici adibiti ad abitazione.
5 Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione

costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; non è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'articolo 25 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Si richiamano in quanto applicabili, i disposti di cui ai commi 10, 11, 13, 14, 15 dell'articolo 25 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi sui nuclei aziendali esistenti devono essere condotti nel rispetto delle tipologie e dei materiali originali.

In ogni caso gli interventi di nuova edificazione di costruzioni al servizio dell'attività agricola ove annesse devono essere realizzati all'esterno del perimetro del vecchio nucleo aziendale ovvero deve essere adeguatamente documentato l'inserimento sulla scorta delle caratteristiche tipologiche esistenti.

6 E' consentita la sopraelevazione sino al raggiungimento dell'altezza interna dei vani a mt.2,70 mantenendo il numero dei p.f.t. esistenti.

Parametri edilizi:

- altezza, H edificio = m.7,50 per la residenza con il limite di 2 piani f.t.;
- altezze maggiori sono consentite per impianti tecnici funzionali alla conduzione del fondo;
- , per i capannoni agricoli il limite di altezza è di 4 m., fatti salvi eventuali innalzamenti per esigenze di carattere tecnico.
- rapporto di copertura, Rc = 60% del lotto interessato.

7 Le nuove edificazioni di fabbricati a servizio dell'attività agricola e quelli ad essa assimilabili dovranno sottostare alle seguenti prescrizioni:

- stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzati ad almeno 100 metri dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di m. 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo.
- stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzati ad almeno 50 metri da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a metri 10.
- la realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione, mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto

8 Interventi su edifici esistenti:

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

a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale;
b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate all'art. 17 delle presenti N.T.A., ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.).

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

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la

destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi.
Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla L.R. 56/77 e s.m. il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.R. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile, stipulato al momento del rilascio della concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.
Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti:
- opere interne,
- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insiste su area ritenuta “a rischio” dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria “a rischio”. Il volume esistente dovrà essere contestualmente demolito,
- recupero volumi non residenziali esistenti fino ad un totale complessivo di mc. 1500,
- ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m., ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente, lo consente e, qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste.
E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. 30 per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte degli stessi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.
Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo art. 11 delle presenti norme.
E' ammessa, infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio dell'abitazione o dell'attività agrituristica disciplinata dalla citata L.R. 23.3.1998, n° 38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.
Depositi attrezzi o simili:
nelle aree agricole è ammessa per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 2000 mq., previa presentazione di un atto d'impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile descritto al precedente punto 1), la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o

ricovero animali aventi superficie utile massima 16 mq., ed altezza all'imposta non superiore a m. 2,30. Detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forma coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante o smalto.

Negli interventi edificatori dovrà includersi la sistemazione dell'area esterna tale che non riduca l'esistente numero di alberature.

Le nuove alberature dovranno essere disposte preferibilmente in modo da formare gruppi alberati o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative, utilizzando essenze a temperamento locale o specie già diffuse sul territorio comunale.

Negli interventi in cui è prevista la formazione di un piano interrato o seminterrato dovrà essere prodotta una relazione di indagine idrogeologica mirata ad individuare la quota di falda massima e le eventuali interferenza rispetto alle quote di scavo. Gli elaborati progettuali presentati per la richiesta del titolo edificatorio abilitativo dovranno illustrare le soluzioni tecniche adottate nel caso si verifichino tali interferenze.

Articolo 27 *Edifici non utilizzati*

1 I fabbricati residenziali rurali in zona agricola, che alla data di adozione del P.R.G.C. risulteranno inutilizzati od abbandonati, in quanto non più necessari alla conduzione del fondo, o che divenissero tali nel periodo di validità del Piano, potranno essere ristrutturati, mediante permesso di costruire, purché avvengano senza aumento di volume o di superficie utile, sia da parte dei proprietari originari che di terzi non aventi la qualifica di imprenditore agricolo, per essere destinati a residenza.

2 I fabbricati rustici, potranno essere riutilizzati a servizio del fabbricato residenziale o trasformati in fabbricato residenziale in misura non superiore a mq. 100 di superficie utile anche in strutture edilizie distinte del fabbricato principale.

4 Gli interventi dovranno comunque essere condotti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche esistenti ed utilizzo di materiali originali.

TITOLO IV
NORME PARTICOLARI

CAPO I
pag. 40 **AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO**

CAPO II
pag. 54 **ZONE E FASCE DI RISPETTO**

CAPO III
pag. 57 **AREE SPECIALI**

Capo I
AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO

Articolo 28 *Aree ed edifici di interesse storico, ambientale e documentario*

1 Il PRGC definisce "aree ed edifici di interesse storico, ambientale e documentario" le parti di territorio comunale caratterizzate da insediamenti che qualificano il tessuto edificato e/o l'ambiente e prescrive specifiche tutele di salvaguardia.
2 In particolare il PRGC individua le seguenti categorie di beni da salvaguardare:
   a, aree ed edifici vincolati dal D. Lgs. 27.01.2004 n° 42;
   b, aree ed edifici individuati ex articolo 24 della Legge Regionale 56/77;
   c, aree ed edifici di pregio ambientale, architettonico e documentario.
3 Gli interventi ammessi sono definiti nei successivi articoli delle presenti "Norme di Attuazione".

Articolo 29 *Aree d'interesse archeologico*

Il P.R.G.C individua le porzioni del territorio caratterizzate da rilevante interesse archeologico in particolare dette aree vengono così suddivise:

a) *Centro storico*. Il centro storico pluristratificato di origine romana e medievale è area di provato interesse archeologico stante l'imprescindibile necessità che tutti gli scavi che interessano porzioni di sottosuolo non ancora manomesse siano sottoposti a verifica archeologica per documentare l'origine, l'evoluzione e le trasformazioni nel tempo del centro abitato, prevenendo possibili danneggiamenti di beni e depositi archeologici sepolti. Per tali aree si richiede che venga acquisito, anteriormente al rilascio del Permesso di Costruire, il parere di competenza della Soprintendenza Archeologica su tutti i progetti che comportino opere di scavo o modificazioni dello stato attuale dei suoli

b) *Aree a rischio archeologico*. Si tratta di aree con accertate presenze archeologiche, in corso di indagine da parte della Soprintendenza Archeologica o per le quali è in corso l'istruttoria per l'emanazione di un vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. art. 13 e art. 45. Queste aree non sono da considerarsi vincolate, ma solo soggette a tutela preventiva per la possibile presenza di stratigrafie e di reperti archeologici e ad un utilizzo sottoposto a determinate condizioni in funzione della maggiore o minore probabilità di rinvenimenti. Per tali aree si richiede che ogni progetto che preveda interventi che modifichino porzioni di sottosuolo non ancora manomesse, già in fase di prima localizzazione, venga sottoposto alla Soprintendenza Archeologica per il parere di competenza

c) *Aree a rischio paleontologico.* Si tratta di aree all'interno delle quali si sono verificati ritrovamenti solo in parte localizzabili con precisione, effettuati prevalentemente in passato; sono compresi anche i depositi fossiliferi, che per loro natura rivestono carattere di maggiore estensione e discontinuità.

In tali aree gli interventi connessi a cave, bonifiche agrarie e in genere opere di scavo che interessano il sottosuolo al di sotto dello strato agrario (presumibilmente pari circa a uno strato di 30 cm di profondità) per una cubatura superiore ai 1.000 m3 devono essere preventivamente sottoposti al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte.

d) *Opere pubbliche*. Tutte le opere pubbliche collocate nelle aree sopra descritte a rischio archeologico o nel centro storico, dovranno tenerne conto di tale localizzazione già in sede di progetto preliminare con indirizzo conseguente della progettazione ai sensi della normativa vigente. In particolare con riferimento al D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 "Codice dei contratti pubblici", artt 95-96, in applicazione dell'art. 28 e 4 del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", che prevede un programma di indagini e di accertamenti archeologici come parte integrante del progetto preliminare (ai sensi dell'art. 95 e. l del D.Lgs. 163/2006) che devono servire a valutare l'impatto dell'opera sul patrimonio archeologico e ad orientare la progettazione definitiva

Articolo 30

Aree ed edifici vincolati dal D. Lgs. 27.01.2004 n° 42.

1 Le aree e gli edifici individuati dal PRGC ed opportunamente contrassegnati nelle "Tavole di Piano" sono soggette a specifico vincolo al fine di tutelare l'architettura e l'ambiente attraverso un'attenta analisi dei valori storici, delle trasformazioni e degli ampliamenti che nel tempo hanno riplasmato la struttura edilizia originaria.

2 Gli interventi ammessi per migliorare l'utilizzazione funzionale e/o le condizioni abitative dell'immobile sono:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria conforme all'articolo 24, comma 7, della Legge Regionale 56/77;
- risanamento e restauro conservativo conforme all'articolo 24, comma 8, della Legge Regionale 56/77

3 Il permesso di costruire è rilasciato su conforme parere della Autorità preposta alla tutela del vincolo.

4 In tutte le aree del territorio comunale soggette al presente vincolo i tipi e le modalità di intervento approvate dalla competente Soprintendenza sono ammesse anche se difformi dalle indicazioni di PRGC.

5 Le aree e gli edifici vincolati dal D. Lgs. 27.01.2004 n° 42, individuate dal PRGC, sono specificatamente individuate nelle Tavole di PRG.

Articolo 31

Aree vincolate D. Lgs. 27.01.2004 n° 42

1 Le aree individuate dal PRGC e contrassegnate con apposito simbolo nelle "Tavole di Piano" sono soggette a specifico vincolo al fine della salvaguardia delle aree con particolari valenze naturalistiche.

2 E' fatto divieto di compiere interventi di abbattimento e indebolimento delle alberature che dovranno essere conservate e mantenute secondo la migliore tecnica colturale.

3 Le aree individuate ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettere a,b,c,d, ed art. 157

comma 1 lettera e, del D. Lgs. 27.01.2004 n° 42, poste nel territorio comunale sono soggette a particolare tutela dei luoghi. In tali aree ogni intervento edificatorio, fatta eccezione per i lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia o di ogni altro intervento che non modifica l'aspetto esteriore dei luoghi, è subordinato all'acquisizione della preventiva autorizzazione paesistica regionale.

4 a) Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici sono individuate, nelle tavole grafiche in scala 1:2.000 e 1:5.000, con una profondità di metri 150,00 e riguardano i fiumi Tanaro e Bormida. Nelle aree di salvaguardia dei corsi d'acqua pubblici gli interventi sono disciplinati dall'art. 142, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42.

b) Le aree boscate sono individuate cartograficamente sulla tavola: uso del suolo in atto in scala 1:5.000 e sulle tavole della zonizzazione in scala 1:2.000 ed 1:5.000. In queste zone valgono le disposizioni dell'art. 142, comma 1, lettera g) del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i. In ogni caso sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione.

c) Le aree vincolate con D.M. 1 agosto 1985 sono individuate cartograficamente nella tavola: uso del suolo in atto in scala 1:5.000 e sulle tavole della zonizzazione in scala 1:2.000 ed 1:5.000. In queste zone valgono le disposizioni dell'art. 136, comma 1, lettere a), b), c), d) ed art. 157, comma 1, lettera e) del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42.

d) Le aree del biotopo IT 1180024 – Garzaia di Pietra Marazzi sono individuate cartograficamente sulla tavola: uso del suolo in atto in scala 1:5.000 e sulle tavole della zonizzazione in scala 1:2.000 ed 1:5.000. In queste zone valgono le disposizioni dell'art. 142, comma 1, lettera i) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42.

e) Le aree con vincolo imposto dall'art. 1 della Legge 30.12.1923 n. 3267 sono individuate cartograficamente sulla tavola: uso del suolo in atto in scala 1:5.000 e sulle tavole della zonizzazione in scala 1:2.000 ed 1:5.000. In queste zone valgono le disposizioni dell'art. 136, comma 1, lettere a), b), c), d) ed art. 157, comma 1, lettera e) del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42.

Articolo 32 *Aree ed edifici individuati ex articolo 24 Legge Regionale n.56/77*

1 Le aree e gli immobili siti nel centro storico o specificatamente contrassegnati nelle "Tavole di Piano" e assoggettati a "Strumento Urbanistico Esecutivo" (Piano di Recupero) sono assoggettati alle modalità di intervento e gli usi consentiti come segue:

a Fino all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano di Recupero) in conformità ai disposti di cui all'articolo 24 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche e integrazioni, sono comunque ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria conforme all'articolo 24, comma 7, Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- restauro e risanamento conservativo conforme all'articolo 24, comma 8, Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni;

Sia gli strumenti esecutivi, secondo quanto previsto dalle disposizioni di cui al comma 8, art. 40 l.r. 56/77 e s.m. richiamate da tutti gli articoli della

stessa legge relativi ai piani esecutivi, sia gli interventi diretti assentibili in attesa dell'approvazione degli s.u.e., ai sensi dell'ultimo comma art. 49 della citata legge sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale Beni Ambientali.

2 Sono inoltre soggette alle disposizioni di cui all'articolo 24 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni le seguenti aree ed edifici:
- Castello di Pavone con la Chiesa di San Germano
- Chiesa di San Martino
- Chiesa di San Bernardo
- Oratorio di San Sebastiano
- Chiesa di Sant'Anna
- Cappelletta di San Defendente
- Stele di San Nazzaro

3 In tutte le aree e gli edifici del territorio comunale soggetti al presente articolo i tipi e le modalità di intervento approvate dalla Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali sono ammesse anche se difformi dalle indicazioni di PRGC.

4 L'Autorità Comunale, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.

Articolo 33 *Aree soggette a tutela per elevata qualità paesistica ambientale – Ambito "Collina di Alessandria"*

Tutto il territorio comunale è soggetto, ai fini della tutela paesistica ed ambientale, alle disposizioni del D.M. 01/08/1985 ai sensi dell'art 1 quinquies Legge 431/85 e successive modifiche ed integrazioni.
Nella progettazione delle aree residenziali di completamento, localizzate in adiacenza a contesti agricoli, dovrà essere posta particolare attenzione al corretto inserimento dei nuovi interventi nell'ambito paesaggistico circostante, tenendo conto dell'eventuale prossimità di manufatti rurali preesistenti e privilegiando l'utilizzo di tipologie e materiali costruttivi consoni al contesto circostante.

Articolo 34 *Aree con presenza di alberatura da conservare e/o valorizzare, aree a verde privato ed aree boscate*

1 Le aree con presenza di alberature e le aree boscate individuate dal P.R.G.C. sono soggette a tutela e le esistenti alberature dovranno essere conservate e mantenute secondo la migliore tecnica colturale.

2 E' fatto divieto di compiere interventi di abbattimento e indebolimento delle alberature individuate.

3 Le aree individuate dal P.R.G.C. a verde privato devono essere mantenute a tale destinazione con esclusiva possibilità di interventi per il miglioramento della fruibilità dell'area stessa e con divieto di abbattimento o indebolimento delle alberature esistenti.

Articolo 35 *Prescrizioni geologiche*

Le norme che seguono si applicano per tutti gli interventi nei settori del territorio omogeneamente distinti secondo le classi di idoneità d'uso individuate nella Carta di Sintesi (circ. P.G.R. n° 7/LAP del 08/05/96 e relativa nota tecnica esplicativa, N.d.A. del P.A.I.)
In accordo con le indicazioni che provengono dai competenti Uffici del Settore Prevenzione del Rischio Geologico, si rammenta innanzitutto che non sono realizzabili su tutto il territorio comunale opere di intubamento, anche parziale, dei rii e di tutte le vie naturali di deflusso delle acque superficiali; sono inoltre da evitare in ogni caso tutte le forme di scarico a perdere delle acque superficiali lungo i pendii, provvedendo invece al raccordo canalizzato con le vie di deflusso naturali esistenti.
I nuovi attraversamenti stradali di corsi d'acqua, quando ritenuti necessari, devono essere sottoposti ad accurate verifiche idrauliche e, nel caso di acque pubbliche, sottoposti all'esame dei competenti uffici regionali del Settore OO.PP. e della Difesa Suolo e Magistrato del Po.
Ogni intervento edificatorio dovrà essere corredato in fase esecutiva da progetti firmati da tecnici regolarmente abilitati ed iscritti ai rispettivi Ordini di competenza e tenere conto, tra l'altro, di tutte le prescrizioni tecniche ai sensi del D.M.L.P. 11/3/1988 e del D.M. 14/01/2008 (Relazione geotecnica in tutti i casi, e relazione geologica ove prescritto dal Decreto suddetto o dalle presenti norme). Per l'applicazione delle prescrizioni in oggetto viene fatto riferimento agli elaborati di indagine geologico – tecnica allegati alla presente relazione. Le indicazioni che seguono hanno valenza di norma circa la propensione all'impiego urbanistico del territorio.
L'area a parcheggio P10, all'interno della perimetrazione di frana attiva (FA5/1) in classe IIIb2, ubicata a Nord-Est del centro storico del capoluogo, potrà essere realizzata solo a seguito del rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale di una "dichiarazione di pubblica utilità dell'intervento" e di una "dichiarazione di non altrimenti localizzabilità dell'intervento".

4.3 _ Classe II

"Aree nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante" (circ. n. 7/LAP)
Si tratta di porzioni di territorio per le quali le condizioni di moderata pericolosità geologica sono agevolmente superabili attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici da esplicitarsi a livello di di norme di attuazione ispirate alle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008 (Circ. 02/02/2009 n. 617) e realizzabili, a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nel singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Gli interventi pubblici e privati sono

consentiti nel rispetto delle prescrizioni geotecniche e dei criteri geo-applicativi contenuti nella presente relazione geologica generale redatta ai sensi della L.R. 56/77 che devono essere recepiti nelle NTA del Piano.
Per differenziare le diverse tipologie di fenomeni geomorfologici e geo-idrologici cui sono prevalentemente soggette, le aree assegnate alla Classe II sono state suddivise in due sottoclassi denominate IIa e IIb che vengono definite nel seguito.

PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTA LA CLASSE II

- Ogni intervento edificatorio dovrà essere subordinato all'esecuzione di indagini specifiche e puntuali atte ad accertare, nel dettaglio del singolo lotto, la presenza di condizioni di pericolosità non enucleate negli studi generali del PRGC, al fine di mettere in atto, qualora necessari, gli eventuali interventi di prevenzione.
In particolare per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento con occupazione di suolo in prossimità dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore, dovrà prevedersi uno studio idraulico volto a verificare la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso del rio ivi esistente, tenuto conto altresì della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta. Al fine della definizione delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, della verifica delle condizioni di stabilità dell'insieme opera-pendio, nonché della corretta progettazione delle opere di fondazione, dovrà sempre procedersi all'esecuzione di specifiche indagini geognostiche (es. scavi esplorativi, prove penetrometriche, sondaggi).

-La relazione geotecnica dovrà contenere una verifica di stabilità del versante con una puntuale definizione dei fattori di sicurezza finali, estesa sia alle coperture che al substrato roccioso (ove presente) nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi.

-la relazione geologica dovrà, fra l'altro, prendere in esame i problemi connessi con la corretta regimazione delle acque superficiali, e suggerire gli opportuni interventi; sono da prevedersi anche specifiche valutazioni circa l'interessamento, ad opera delle acque ruscellanti o d'infiltrazione, delle zone di edificazione con relativa verifica idraulica delle opere di raccolta e smaltimento delle suddette al fine di evitare ristagni in corrispondenza delle fondazioni.

- Nel caso di utilizzo urbanistico di aree prossime a perimetrazioni di frana dovrà essere verificato, per un intorno significativo a ciascun contorno, l'assenza di dissesti analoghi a quelli che hanno determinato la designazione in classe III delle aree instabili; dovrà in ogni caso essere mantenuta una distanza di sicurezza che inibisca la realizzazione di manufatti in una fascia estesa per una ventina di metri dai limiti delle frane segnalate.

- Dovranno altresì prevedersi interventi di manutenzione e pulizia del reticolato idrografico minore, raccolta e adeguato smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto o dell'intorno significativo, nel rispetto del

reticolo di drenaggio superficiale esistente;

- Negli atti progettuali, funzionali alle nuove edificazioni, dovranno essere chiaramente indicate le metodologie di smaltimento delle acque di gronda e degli scarichi delle acque reflue, nonché individuato il loro recettore.

- La realizzazione di locali interrati sarà consentita esclusivamente a seguito di puntuali accertamenti del livello di massima escursione stagionale della falda idrica, è vietata in ogni caso la realizzazione di locali sottofalda.

- Nell'ambito del singolo lotto di dovrà privilegiare, per l'edificazione, la porzione a minor acclività. Le superfici a maggior acclività dovranno essere utilizzate preferibilmente come aree a verde (giardini ecc.).

-Le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione da adottare e gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno, dovranno essere compatibili ed in conformità alle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008 (Circ. 02/02/2009 n. 617) previa Relazione geologica e relazione geotecnica di dettaglio e, sulla base delle risultanze di tali elaborati, dovrà essere redatto il progetto definitivo - esecutivo delle opere di fondazione. La relazione geologica e quella geotecnica dovranno essere reciprocamente coerenti e potranno, eventualmente, essere raggruppate in un unico fascicolo.

4.3.1 _ Classe IIa

"Settori caratterizzati da moderata pericolosità derivante dall'acclività, dalla possibile liquefazione della coltre superficiale e dalla presenza di modesti corsi d'acqua secondari, anche stagionali con alveo mal definito"

Rientrano in questa classe quelle aree in cui la pericolosità è legata genericamente alla pendenza dei versanti e alla litologia dell'orizzonte pedogenizzato e del substrato. In questi settori possono verificarsi movimenti gravitativi poco profondi (profondità media dello scorrimento generalmente inferiore ai 3 m). Le cause in questi casi sono da ricercarsi principalmente nella liquefazione del sedimento dovuta all'azione delle acque meteoriche. La scarsa permeabilità di gran parte dei sedimenti costituenti gli orizzonti superficiali ne favorisce la saturazione azzerando la pseudocoesione che normalmente li caratterizza. In tali condizioni si innescano dei movimenti variabili tra il semplice colamento e il movimento a componente mista.

4.3.2 _ Classe IIb

"Settori caratterizzati da moderata pericolosità geologica derivante dalla scarsa infiltrazione delle acque nel terreno e relativo elevato ruscellamento superficiale "

Rientrano in questa classe quelle aree in cui la pericolosità è legata alla scarsa o nulla infiltrazione delle acque nel substrato a causa di una elevata cementificazione del territorio. In tali condizioni le acque non potendosi infiltrare nel sottosuolo tendono a ruscellare in superficie raccogliendosi in corrispondenza ad impluvi naturali o artificiali. E' stata cartografata in tal senso esclusivamente l'area di Pavone. Le prescrizioni in questo caso sono

in generale quelle valide per tutta la classe II con una particolare attenzione che dovrà essere posta rispetto al convogliamento delle acque meteoriche verso impluvi o scarichi fognari.

4.4 _ Classe III

4.4.1 _ Generalità

"Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutele del patrimonio esistente".. (Circ. n. 7/LAP).

Si tratta, come riportato nella suddetta definizione, di porzioni del territorio comunale nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e idrogeologica sono fortemente penalizzanti e tali da condizionarne negativamente l'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Rientrano in questa categoria quelle porzioni di territorio, nelle quali gli elementi di pericolosità o di rischio (aree ad elevata acclività, dissestate o potenzialmente dissestabili, in forte erosione, in frana, aree potenzialmente inondabili da acque di esondazione ad elevata energia e/o elevato battente idraulico, fasce di rispetto dei corsi d'acqua) sono tali da impedirne l'utilizzo urbanistico qualora in edificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di bonifica, sistemazione e riduzione della pericolosità a tutela del patrimonio edilizio esistente. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Sono ovviamente ammesse e consigliate tutte le opere di sistemazione idrologica, idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo che, se effettuate con una specifica ed esplicita finalità urbanistica, potrebbero anzi portare ad una diversa formulazione dei vincoli cui tali aree sono soggette.

Secondo quanto rimarcato nella citata Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. n. 7/LAP (Cfr.: PAR. 6.1, pag. 11), l'attribuzione di zone del territorio comunale alle classi terze deriva dall'individuazione di situazioni di pericolosità rilevante, mentre l'attribuzione alle sottoclassi deriva:

- dall'assenza (sottoclasse IIIa) o dalla presenza (sottoclasse IIIb) di edificazioni;

Per gli interventi ammessi in zone di Classe III é sempre richiesta la redazione della Relazione Geologica, oltre che della Relazione Geotecnica, ai sensi del D.M. 11/3/88, propedeutiche al progetto di edificazione. La relazione geologica e la relazione geotecnica dovranno essere reciprocamente coerenti e potranno, eventualmente, essere riunite in un unico fascicolo.

In particolare, in caso di interventi di riassetto idrogeologico tesi a eliminare o minimizzare la pericolosità; in tali elaborati saranno da recepire in toto le indicazioni e le prescrizioni generali già evidenziate per le Classi IIa e IIb. Adottando le simbologie previste dalla circolare 7/LAP, si sono evidenziate in classe III tutte le zone cartografate come esondabili (con tempo di ritorno di 200 o di 500 anni) o come interessate da fenomeni di dissesto in atto o potenziali. L'area ricadente in classe III è stata estesa anche all'esterno della zona instabile, interessando una fascia di sicurezza a monte della nicchia di distacco, e le zone limitrofe al dissesto aventi

condizioni geomorfologiche analoghe a quella interessata dai fenomeni osservati. Tale scelta è dettata dalla necessità di evitare che le costruzioni possano costituire aggravante delle condizioni statiche in zone già di per sé delicate dal punto di vista idrogeologico.

Per quanto riguarda i corsi d'acqua, la classe III ha interessato, oltre alle zone esondabili, anche le zone colpite da intensa erosione di fondo o da battute di sponda. Ove le battute di sponda possono innescare dissesti di versante per possibili scalzamenti al piede, la classe III è stata estesa a tutto il tratto di versante potenzialmente interessabile da tale fenomeno.

La classe III è stata suddivisa in sottoclassi a seconda del tipo di intervento proponibile o delle limitazioni all'uso urbanistico che ne conseguono. Per ciascuna di esse si individuano nei paragrafi seguenti le limitazioni e le prescrizioni all'utilizzo urbanistico. In ogni caso, come norma di carattere generale, gli interventi eventualmente realizzabili in classe III non dovranno incrementare le condizioni di rischio.

4.4.2 _ Classe IIIa

"Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione" (Circ. n. 7/LAP).

Si tratta di porzioni di territorio non edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e idrogeologica sono fortemente penalizzanti e tali da condizionarle negativamente ai fini urbanistici, rendendole inidonee a nuovi insediamenti.

Tale classe comprende le aree caratterizzate dai seguenti aspetti:

- presenza di frane attive, quiescenti o stabilizzate, di soliflussi o fenomeni erosivi marcatamente destabilizzanti, nonché indizi morfologici riconducibili ad instabilità potenziali;
- morfologia indicante versanti in evoluzione (anomalie nel profilo di massima pendenza, assetto non gerarchizzato del reticolato idrografico) e con elevata propensione al dissesto pur in assenza di eventi di frana attuali o recenti;
- elevata acclività;
- presenza di rischi di erosione ed esondazione di corsi d'acqua;
- le fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- le aree di scarpata;
- le aree di affioramento in roccia;
- presenza di terreni con scarse caratteristiche geotecniche e di scarse caratteristiche drenanti.

PRESCRIZIONI PER LA SOTTOCLASSE IIIA

Nelle porzioni di territorio comprese nella sottoclasse IIIa, non sono ammessi nuovi interventi residenziali o produttivi. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico e non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 L.R. 56/77. Nelle zone agricole, previe accurate verifiche geologiche, geotecniche ed idrauliche che ne dimostrino e ne sottoscrivano la fattibilità, da effettuare in ottemperanza alle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008 (Circ. 02/02/2009 n. 617), possono essere ammessi interventi edificatori strettamente connessi alla conduzione del fondo, non altrimenti localizzabili, purché gli stessi non

si situino in zone già dissestate. Per gli edifici sparsi ad uso residenziale in zona agricola sono inoltre consentiti minimi ampliamenti e nuove edificazioni di tipo pertinenziale ed adeguamenti di carattere igienico-sanitario e funzionali alla residenza, oltre a quelli precedentemente descritti, previa relazione geologica. Nell'ambito di questa classe non sono ammessi nuovi interventi, ad eccezione di quelli descritti al precedente capoverso. Per gli edifici isolati eventualmente presenti, sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di risanamento e ampliamento funzionale volto al miglioramento delle condizioni abitative, senza aumento del carico abitativo. Sono altresì ammessi utilizzi del suolo che non comportino la costruzione di strutture fisse in elevazione, quali ad esempio, quelli legati ad attività ricreative (percorsi sportivi attrezzati all'aperto, aree a pic-nic, piscine a raso) o allo stoccaggio temporaneo di materiali.

E' consentita altresì la realizzazione di recinzioni che, nel caso di aree inondabili, dovranno essere facilmente abbattibili dalla corrente e comunque realizzate con modalità costruttive che conferiscano loro caratteristiche tali da non costituire ostacolo al deflusso della corrente e non peggiorare le condizioni al contorno.

Sono inoltre ovviamente consentiti tutti gli interventi di difesa, consolidamento sistemazione e manutenzione idrogeologica e idraulica, volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità.

4.4.3 _ Classe IIIb

"Porzioni di territorio edificate in cui gli elementi di pericolosità geologica o di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, di carattere pubblico, a tutela del patrimonio urbanistico esistente" (Circ. n. 7/LAP).

Per maggiore dettaglio, sono da considerarsi appartenenti alla Classe IIIb tutte le aree su cui insistono le costruzioni esistenti, in quanto individuate e riportate sulle basi topografiche utilizzate, e che sono state contornate dall'apposita campitura.

In queste aree, nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione di interventi finalizzati a rimuovere o a ridurre ad un livello sostenibile le condizioni di pericolosità geologica che ne comportano l'attribuzione in Classe III: tali interventi, da effettuare con esplicita finalità urbanistica, potrebbero anzi portare ad una diversa formulazione dei vincoli cui tali aree sono soggette, alla luce anche delle innovazioni apportate dalla citata N.T.E., là ove essa prevede una eventuale suddivisione all'interno della Classe IIIb in relazione della pericolosità rilevata nell'area e delle opere di sistemazione idrogeologica presenti o prevedibili.

Anche in assenza di interventi di riassetto territoriale, nelle zone comprese in questa classe sono comunque consentite quelle trasformazioni tali da non aumentare il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento di singoli edifici, ecc... ,

Si richiama, a questo proposito, quanto previsto nell'ambito della citata N.T.E. relativamente al significato del termine "incremento di carico antropico" (Cfr.: par. 7.3, pag. 16): "Fatte salve le situazioni di grave

pericolo, individuate in ambito di P.R.G. dalle cartografie tematiche o esplicitate nella cartografia di sintesi quali sottoclassi specifiche, si ritiene corretto, a seguito di opportune indagini di dettaglio, considerare accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltreché gli adeguamenti igienico-funzionali (es: si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc… escludendo viceversa la realizzazione di nuove unità abitative)".

Questi interventi andranno comunque preceduti da accurate indagini preliminari, da redigere con la scrupolosa osservanza di quanto previsto dal Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008 (Circ. 02/02/2009 n. 617) e dalla L.R. 45/89 (se in area a vincolo idrogeologico), finalizzate ad una preventiva verifica della loro compatibilità con la stabilità dei versanti e dell'equilibrio idrogeologico della zona.

Sulla base dei risultati di tali indagini, che dovranno essere estese ad un intorno significativo delle aree di versante interessate dal progetto, si potrà poi procedere all'esatta definizione delle corrette modalità tecnico - operative di intervento, ed alla predisposizione, se necessario, di interventi idraulico-forestali volti alla regimazione delle acque superficiali e, più in generale, al mantenimento della stabilità dell'area circostante.

All'interno dei settori perimetrati in dissesto per fenomeni di carattere idraulico (EmA), le quote esistenti devono essere mantenute: non saranno quindi ammesse opere di scavo e di riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi. Non potranno inoltre essere realizzati piani interrati ed eventuali nuove costruzioni autorizzate dovranno essere realizzate ad una quota compatibile con i massimi tiranti idraulici previsti che, come già in precedenza riportato, non dovranno comunque essere superiori ai 40 cm dal piano campagna. L'utilizzo di tali ambiti dovrà essere limitato ai casi in cui non sia ragionevolmente possibile l'individuazione di aree a minore pericolosità, o per interventi non localizzabili altrove nell'ambito del territorio comunale.

La fruibilità urbanistica delle aree poste a tergo dei limiti di progetto della fascia B ed inondabili per eventi di piena con tempo di ritorno pari a 200 anni, classificate nelle classi IIIB, ai sensi della Circolare del P.R.G. nr 7/lap del 08/05/1996, potrà avvenire solo alla conclusione della procedura di cui all'art 28 delle NdA del PAI e del relativo Regolamento attuativo allegato alla deliberazione del C.I. nr 11 del 05/04/2006.

4.4.4 _ Articolazione della classe IIIb

Conformemente alle indicazioni riportate al par. 7.8 della Nota Tecnica Esplicativa alla circolare regionale 7/LAP, la classe IIIb è stata a sua volta suddivisa in sottoclassi, a seconda della gravità del rischio e, conseguentemente, delle possibilità di edificazione a seguito dell'effettuazione degli interventi di riassetto territoriale.

Non sono stati individuati settori attribuibili alla classe IIIb1, nelle quali "l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa fino alla verifica della validità delle opere esistenti con successiva prevista trasformazione in una delle classi IIIb successive". Sono invece stati individuati settori classificati come IIIb2, IIIb3.

Classe IIIb2: Rappresenta la classe IIIb in senso stretto. In essa,"a seguito

della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti".

Classe IIIb3: Rappresenta i settori in cui, "a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, da escludersi completamente nuove unità abitative e completamenti".

Nel seguito si descriveranno schematicamente gli interventi ammessi in assenza di interventi di riassetto territoriale e le prescrizioni associate alle diverse problematiche presenti:

4.4.5Schema di interventi ammissibili nelle varie classi di pericolosità

CLASSE	Aree esterne alle perimetrazioni di dissesto	Perimetrazioni di dissesto a pericolosità media o moderata (Frane stabilizzate ecc.)	Perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (Frane quiescenti)	Perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Frane attive)
I	**a,b,c,d,e,f,g**			
II	**a,b,c,d,e,f,g** con prescrizioni geologiche	**a,b,c,d,e,f,g** con prescrizioni geologiche		
IIIA	**a,b,c,d** per edifici isolati - ammessa la realizzazione di nuove pertinenze rurali non residenziali ammesso limitato incremento di carico antropico solo se strettamente legato all'attività agricola , non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza	**a,b,c,d** per edifici isolati - ammessa la realizzazione di nuove pertinenze rurali non residenziali ammesso limitato incremento di carico antropico solo se strettamente legato all'attività agricola , non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza	**a,b,c** non ammessa la realizzazione di nuove pertinenze rurali; non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico	**a,** non ammessa la realizzazione di nuove pertinenze rurali; non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico
IIIB **SENZA OPERE DI RIASSETTO STRUTTURALE**	**a,b,c,d** (Tipo A) per edifici isolati - ammessa la realizzazione di nuove pertinenze rurali non residenziali ammesso limitato incremento di carico antropico solo se strettamente legato all'attività agricola , non è ammessa la trasformazione	**a,b,c,d** (Tipo A) per edifici isolati - ammessa la realizzazione di nuove pertinenze rurali non residenziali ammesso limitato incremento di carico antropico solo se strettamente legato all'attività agricola , non è ammessa la trasformazione	**a,b,c** non sono ammessi incrementi di carico antropico non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.	**a,** non sono ammessi incrementi di carico antropico non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.

	di volumi non residenziali in residenza	di volumi non residenziali in residenza		
IIIB **CON OPERE DI RIASSETTO TERRITORIALE ED AVVENUTA MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO**	**a,b,c,d,e,f** (da valutare caso per caso la possibilità di g – vedi eventuali tabelle specifiche e/o crono programmi) con prescrizioni geologiche e manutenzione opere di riassetto	**a,b,c,d,e,f** con: prescrizioni geologiche e manutenzione opere di rissetto	**a,b,c** (da valutare caso per caso la possibilità di d,e,f – vedi eventuali tabelle specifiche e/o crono programmi) con prescrizioni geologiche e manutenzione opere di riassetto	**a,b,c** (non sono ammessi incrementi di carico antropico e la trasformazione di volumi non residenziali in residenza. con prescrizioni geologiche e manutenzione opere di riassetto
IIIC				

Tipi di interventi edilizi (vedi anche Circ. P.G.R. Piemonte n. 5/DSG/URB del 27/4/1984):

a)Manutenzione ordinaria (con eventuale adeguamento igienico-funzionale, ai sensi della normativa vigente, senza aumento di superficie o di volume)

b)Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-funzionale

c)Restauro e risanamento conservativo

d)Ristrutturazione edilizia

e)Ristrutturazione urbanistica

f)Completamento

g)Nuovo impianto.

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOTTOCLASSE IIIB

L'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di sistemazione che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni in aree ricadenti in Classe IIIb, si intende raggiunta solo a seguito di collaudo e relativa emissione di certificazione attestante che gli interventi eseguiti hanno raggiunto gli obiettivi di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuit di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 della N.T.E. /99 della Circ. P.G.R. n. 7/LAP/96.

Gli interventi di riassetto territoriale volti alla eliminazione o mimizzazione delle condizioni di rischio dovranno consistere in: sistemazioni idrauliche (adeguamento delle sezioni d'alveo, opere di protezione spondale, ecc.) sistemazioni di versante (drenaggi superficiali o profondi, regolarizzazione, opere di sostegno, ecc.., monitoraggio finalizzato alla verifica del persistere delle condizioni di efficienza delle opere di sistemazione realizzate.

Per le aree poste in Classe IIIb dovranno essere predisposti protocolli di intervento nel Piano di Protezione Civile; gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e il Piano Comunale di protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

Raccolta ed adeguato smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto

o dell'intorno significativo, nel rispetto delle linee di impluvio esistenti. Interventi di manutenzione e pulizia del reticolato idrografico minore.
Messa in atto di sistemi di monitoraggio territoriale finalizzati all'individuazione dell'eventuale insorgenza di condizioni di potenziale dissesto.
Qualora gli interventi di ristrutturazione lungo i versanti del settore collinare comportino variazioni nella distribuzione dei carichi sul pendio, modifiche del profilo di versante, aumento delle superfici impegnate, incremento delle portate liquide derivanti da superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, uno studio geologico tecnico dovrà accertare la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico ed idraulico dell'intorno significativo.
La valutazione circa la possibilità di realizzare locali interrati dovrà essere supportata dall'accertamento puntuale della soggiacenza del livello piezonetrico della falda idrica considerata nella sua massima escursion verso l'alto; è fatto in ogni caso divieto di realizzare locali sottofalda. Per gli interventi di ristrutturazione nel settore di fondovalle lo studio geologico dovrà altresì verificare la non interferenza con il deflusso delle acque di inondazione. Le finalità e la valenza urbanistica di tali opere dovranno essere chiaramente specificate negli elaborati progettuali a cura degli stessi progettisti

GLI ELABORATI "SCHEDE DELLE AREE" DI CUI ALLA DCC 5/2016 E "SCHEDE D'AREA – INTEGRAZIONI AREE DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE", DI CUI ALLA DCC 11/2016, SONO DA CONSIDERARSI PARTE INTEGRANTE DELLE PRESENTI NTA E LE SINGOLE CHEDE DOVRANNO ESSERE ALLEGATE AI CDU RILASCIATI DAL COMUNE.

Capo II
ZONE E FASCE DI RISPETTO

Articolo 36 *Area di rispetto cimiteriale*

1 Il P.R.G.C. individua le aree di rispetto cimiteriale la cui estensione è determinata, anche qualora le tavole indichino diversamente, in m. 200 ai sensi dell'art.27 della L.R.. 56/77 e s.m. Eventuali riduzioni delle profondità di legge potranno essere ottenute in ottemperanza alle indicazioni dell'art. 27 comma 6 bis della L.R.. 56/77 .
2 Per tali aree valgono le limitazioni stabilite dall'articolo 27 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni. In tali aree è escluso ogni nuovo edificio.
3 Nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d), nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda.
4 In tali aree vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno.
5 Per le possibilità di intervento nei lotti di completamento residenziali liberi confermati devono essere verificate le condizioni di cui ai commi 6 bis, 6 ter, 6 quinquies dell'art 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Articolo 37 *Fasce di rispetto degli impianti di depurazione, dei serbatoi dell'acquedotto e dei pozzi di captazione dell'acquedotto*

1 Le fasce di rispetto degli impianti di depurazione delle acque reflue depuratori e dei serbatoi dell'acquedotto sono individuate nelle tavole grafiche in scala 1:2000 e 1:5000 rispettivamente con una profondità di m. 100 e m. 30.
2 Tali aree sono inedificabili, sono consentiti interventi edilizi solo per la realizzazione di manufatti necessari alla gestione e funzionalità dell'impianto.
3 Tutti i pozzi di captazione dell'acquedotto presenti nel territorio comunale, anche se non specificatamente individuati nella cartografia, sono gravati da fascia di rispetto di 200 metri. Si richiamano in proposito i disposti di cui al Regolamento Regionale 11.12.2006 nr. 15/12

Articolo 38 *Fasce di rispetto dei principali corsi d'acqua*

1 Per le aree soggette a tale vincolo, la cui estensione è riportata nelle Tavole di Piano, valgono le limitazioni previste dall'articolo 29 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
2 in riferimento alla normativa vigente, le fasce di inedificabilità lungo i corsi d'acqua, da attribuirsi alla classe di pericolosità IIIa è da individuarsi

obbligatoriamente sia per i tratti a cielo aperto od in sotterraneo, sono così determinate:

a) corsi d'acqua principali ed acque pubbliche, individuati catastalmente sia con doppia linea continua (sedime demaniale), sia con doppia linea tratteggiata (sedimi privati), che rivestano rilevanza sotto profilo idrografico e geomorfologico. Si applica una fascia di rispetto di 15 m dal limite esterno di ciascuna sponda. Il vincolo di inedificabilità della suddetta fascia non si applica ai fabbricati esistenti ed ai loro completamenti purché ricadenti in classi geologiche IIIb2.
b) Rii minori non acque pubbliche, individuati catastalmente con doppia linea tratteggiata, si applica una fascia di 10 m dal limite esterno di ciascuna sponda. Sono ammesse recinzioni limitatamente alle tipologie previste dal Regolamento edilizio, a distanza non inferiore a m 5 dalla sponda. È fatto obbligo al privato di convenzionare con il comune le modalità di pulizia e manutenzione dell'area di proprietà posta tra la recinzione e la sponda.
c) Canali irrigui demaniali e fossi minori catastalmente individuati di proprietà comunale: è prevista una fascia di m 5. Per i fossi minori tale fascia è ridotta a 2,5 m nelle aree urbanizzate al fine anche di consentire le opere di manutenzione.
d) Fossi artificiali non individuati catastalmente. Rivestono una funzione irrigua o di drenaggio. Nel caso sia decaduta la funzione irrigua, accertata l'inesistenza del diritto irriguo, il fosso può essere eventualmente eliminato. Per quanto riguarda i fossi con funzione di drenaggio, il loro mantenimento è importante al fine di evitare fenomeni di ristagno di acque superficiali e/o favorire lo smaltimento di quelle di infiltrazione nel sottosuolo.
e) Impluvi non individuabili catastalmente; rivestono una funzione di drenaggio per cui il loro mantenimento è importante al fine di evitare fenomeni di ristagno di acque superficiali e/o favorire lo smaltimento di quelle di infiltrazione nel sottosuolo. Nell'ambito dei progetti di intervento per l'utilizzazione del suolo (agricoli e non) si dovrà evitare di eliminare o sbarrare tali elementi idrografici, pur essendo possibile un loro modesto spostamento avendo cura di mantenere le funzioni di drenaggio originarie le naturali caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Non sono previste limitazioni alla realizzazione di recinzioni costruite con le tipologie previste dal regolamento edilizio.
f) Qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali ed il percorso planimetrico definito su CTR, resta inteso che le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano anche alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della Legge 37/94 e dell'art 32 comma 3 Titolo II delle N.d.A. PAI;

   le NTA associate ai dissesti di cui all'oggetto (ambiti Ee – Eb - Em) dovranno essere in ogni caso conformi ai disposti degli artt 9, 13, 14, 18 bis, 19, 19 bis e 23 del PAI.
g) Per i corsi d'acqua pubblici e demaniali vigono i disposti del R.D. 523/1904, mentre per i canali demaniali (Canale De Ferrari) vigono i disposti del R.D. 368/1904 oltre alle fasce di rispetto urbanistiche già segnalate. I RRDD precedentemente citati si applicano dal piede degli

argini o dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua pubblici e demaniali (Fiume Tanaro, Fiume Bormida e Roggia della Ressia) e per i canali demaniali (Canale De Ferrari).

h) Per i corsi d'acqua naturali, a qualunque titolo di proprietà, interessati da dissesto idraulico di tipo lineare (EeL, EbL) si applica una fascia di rispetto di 15 m dal limite esterno di ciascuna sponda nella quale vigono i relativi disposti dell'art 9 ptt 5 e 6 delle NdA del PAI.

Tutti i corsi d'acqua, abbiano essi decorso a cielo aperto od in sotterraneo, il cui tracciato è riportato nella Tav.5 – Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore e Tav.9 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – S.I.C.O.D. (Sistema Informatico Catasto Opere di Difesa) degli allegati geologici sono soggetti a misura di tutela, attraverso l'individuazione di fasce di rispetto di ampiezza variabile in relazione alle loro caratteristiche idrologiche, plano-altimetriche e dinamiche.

Le competenze amministrative in ordine ai corsi d'acqua presenti sul territorio comunale sono così distribuite:

- corsi d'acqua naturali, catastalmente individuati con doppia line continua e quelli iscritti nell'Elenco delle acque pubbliche: Autorità idraulica competente.
- Impluvi, canali minori, linee di drenaggio, ecc, indicati con doppio tratteggio e direzione di deflusso sulle carte catastali: Comune di appartenenza e/o consorzio irriguo.
- Canali d'irrigazione catastalmente individuati con doppia linea continua: Coutenza irrigua / consorzio irriguo.

3 In particolare, nelle fasce di rispetto così definite sono unicamente ammesse opere di sistemazione e di protezione idraulica, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua.

4 Negli edifici esistenti in tali aree sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e, interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie, in osservanza dei commi sopra enunciati; in fase gestionale dello Strumento Urbanistico, in caso di dubbi interpretativi, prevale la norma più restrittiva.

Articolo 39 *Fasce di rispetto stradale*

1 L'indicazione grafica delle fasce di rispetto delle strade e dei nodi stradali contenuta nelle Tavole di Piano ha valore tassativo per le strade esistenti, potrà invece essere modificata in sede di progetto esecutivo per la nuova viabilità del Piano, ma sino a quel momento ha valore tassativo anche per la viabilità non ancora realizzata.

2 Le strade extraurbane esistenti ed in progetto secondo i disposti del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 "Nuovo Codice della Strada" sono state raggruppate in 4 tipi; a ciascuna classe corrisponde una diversa misura della distanza dal ciglio della strada che deve essere rispettata in caso di edificazione; la distanza deve essere misurata in proiezione orizzontale:

- strade di tipo A (autostrade, superstrade, strade statali ecc. a carattere interregionale e intercomunale): la distanza minima è di m.60;

- strade di tipo B (strade statali, provinciali a carattere intercomunale e comunale): la distanza minima è di m.40;
- strade di tipo C (a carattere locale): la distanza minima è di m.30;
- strade di tipo F (a carattere locale e di importanza secondaria): la distanza minima è di m.20.

3 Le strade suddette e le rispettive zone di rispetto sono segnate graficamente nelle tavole del P.R.G.C. in scala 1:5.000. Per strade di tipo F si intendono comunque tutte le strade pubbliche esistenti sul territorio comunale anche se non individuate con segni particolari sulle tavole del P.R.G.C.

4 Nelle fasce di rispetto stradale di norma è vietata l'edificazione ad eccezione di impianti di distribuzione di carburanti con relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada; cabine di distribuzione elettrica; sostegni di linee telefoniche e telegrafiche; reti idriche e fognanti; canalizzazioni irrigue e pozzi; metanodotti e gasdotti, eccetera. La distanza minima dal ciglio strada per alberi da piantare lateralmente alla strada è di metri 6,00.

5 In conformità ai disposti dell'art 27 comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i., sugli edifici esistenti ricadenti in fascia di rispetto stradale sono ammessi, qualora necessari, aumenti di volume non superiore al 20% del volume pre-esistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare o, sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione e comunque dei retanti articoli delle presenti NTA, il fabbricato esistente.

6 Nel caso di esproprio di edifici per la realizzazione di strade o loro ampliamenti o di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità è consentita la ricostruzione di uguale volume su area adiacente oltre la fascia di rispetto anche in deroga alle norme di edificabilità purché non in contrasto con i disposti dell'art. 136, comma 1, del D.L.gs 22.01.2004 n° 42 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.
Si richiama in proposito la C.M. Lavori Pubblici 30 dicembre 1970, n. 5980.

Articolo 39 bis

Fasce di rispetto arginale (art. 29 L.R. 56/77)

1 Sono costituite e graficamente definite le fasce di rispetto arginali ai sensi dell'art. 29 comma 1 lettera c della L.R. 56/77 della larghezza di m. 25 dal piede esterno degli argini maestri.

2 Tali fasce sono inedificabili. In tale ambito non sono altresì ammesse opere di urbanizzazione del territorio fatte salve le opere necessarie alla gestione ed alla funzionalità del manufatto.

3 Negli eventuali edifici esistenti possono essere realizzate opere di manutenzione ordinaria al fine di mantenere la funzionalità e sicurezza del bene.

Capo III

AREE SPECIALI

Articolo 40 *Delimitazione delle unità urbanistiche*

1 Le unità urbanistiche individuate dal P.R.G.C. e delimitate graficamente nelle Tavole di Piano sono:
   a. area del Centro storico ;
   b. aree urbanizzate o urbanizzande (individuate in P.R.G.C.);
   c, area collinare (individuate in P.R.G.C);
   d, aree agricole di pianura (individuate in P.R.G.C.);

2 In particolare, gli interventi dovranno conformarsi alle seguenti prescrizioni:
   a, <u>Area del Centro storico</u>
   E' denominata "Area del Centro storico" la parte del territorio comunale delimitata e definita in cartografia:
   In detta area sono gli interventi previsti sono specificatamente definiti per indici e parametri dall'articolo 18 delle presenti 'Norme di Attuazione'.
   Le caratteristiche degli interventi realizzati dovranno uniformarsi alle prescrizioni che seguono:
   - negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamenti, è fatto obbligo, almeno nelle parti degli edifici fronte stanti aree pubbliche ed in quelle interne che presentano caratteristiche architettoniche originarie, di utilizzare materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature, le le coperture da concordare con il competente Ufficio Tecnico Comunale;
   - negli interventi di restauro e/o di risanamento, e di ristrutturazione edilizia, la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, decorazioni a stucco, eccetera, sarà eseguita con la stessa forma e materiali del preesistente;
   - tutti gli interventi edilizi ammessi devono essere condotti utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale: soltanto per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture degli edifici potranno essere usati materiali e tecniche moderne, purché non alterino la natura e l'aspetto dell'edificio. Per gli altri tipi di intervento le tecniche ed i materiali dovranno essere omogenei con quelli del contesto ambientale. Gli intonaci saranno del tipo civile frattazzato fine, le zoccolature del tipo tradizionale;
   - i materiali di finitura degli interni e degli esterni dovranno essere coerenti con quelli individuati nel contesto ambientale;
   - è fatto comunque espresso divieto:
   - di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, eccetera);
   - 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;
   - di demolizione di elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, eccetera; anche se non espressamente individuati nelle 'Tavole di Piano';

- per tutti i progetti di restauro e/o di risanamento e di ristrutturazione si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio, sia per quanto attiene alla parte storico-ambientale che alla parte statica ed igienica, con allegate fotografie ed eventuali elementi bibliografici quali antichi testi, stampe, piante e planimetrie storiche, con la specificazione dell'ultima destinazione d'uso ai vari piani. Si dovrà inoltre dimostrare con specifica relazione la validità dell'intervento proposto dal progetto, da redigere in scala 1:100 per le piante, i prospetti e le sezioni, con particolari architettonici in scala di riduzione minima 1:20.

b, <u>aree urbanizzate o urbanizzande</u>

In queste aree gli interventi edilizi diretti sono specificatamente definiti per indici e parametri dalle presenti 'Norme di Attuazione'.

Gli interventi soggetti a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" sono individuati dalle tavole del P.R.G.C.

c, <u>area collinare</u>

Il PRGC denomina "Area collinare" la parte di territorio comunale, individuata cartograficamente sulle tavole “uso del suolo in atto” in scala 1:5.000, situata nella parte nord del territorio comunale.

In questa area gli interventi sono specificatamente definiti per indici e parametri dalle presenti Norme di Attuazione.

L'area è caratterizzata da situazioni di instabilità dei versanti che richiede per ogni nuovo intervento una idonea indagine geotecnica.

Gli interventi edilizi dovranno uniformare il loro carattere costruttivo alle seguenti specifiche indicazioni:

- materiali da costruzione:
  sono ammesse costruzioni in mattoni lavorati faccia a vista o intonacati con malta di calce e cemento, conglomerato cementizio armato gettato in opera con specifica esclusione di ogni tipo di struttura prefabbricata in vista;
- coperture:
  sono tassativamente esclusi i manti di copertura, in plastica o similari. Dei materiali da usarsi dovrà comunque essere prodotta idonea campionatura da approvarsi dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- paramenti esterni:
  è consigliato l'intonaco di malta di cemento eventualmente colorato con tinte da concordarsi con il competente Ufficio Tecnico Comunale. Sono ammessi rivestimenti in mattoni, Klinker, ceramiche, pietra naturale o artificiale esclusivamente a seguito di idonea campionatura da approvarsi dal competente Ufficio Tecnico Comunale;
- recinzioni:
  le recinzioni dei fondi dovranno essere formate con siepi vive di altezza non superiore a ml. 2,00 con interposta eventuale rete metallica plastificata o con cancellate in ferro a giorno o legno a disegno semplice, con zoccolatura (minore o uguale a cm.0,50, provvista di idoneo scolo per le acque.
  Le recinzioni esistenti non conformi alle prescrizioni di cui al comma precedente devono adeguarvisi in occasione di interventi che interessino almeno 1/2 del loro sviluppo totale.
  E' consentito il mantenimento degli esistenti muri di cinta a parete piena, che possono essere oggetto di parziali rifacimenti quando le

condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile.

- sistemazioni esterne:

  le sistemazioni cortilive non potranno di norma modificare il naturale andamento del terreno precedente l'intervento edilizio e dovranno essere tali da non superare con le pavimentazioni, comprese le superfici coperte dei fabbricati, il 60% della superficie del lotto.

  I terrazzamenti sono, di norma, vietati; possono essere ammessi in terreni con pendenze inferiori al 25% ed i relativi muri di sostegno devono essere previsti con altezza non superiore a ml. 2,00.

  I terrazzamenti sono altresì ammessi eccezionalmente per cause comprovate di pubblica utilità ovvero per garantire o ripristinare la pubblica incolumità nei casi riconosciuti dall'Amministrazione.

  In tali casi le caratteristiche tecniche dei terrazzamenti e die relativi muri di sostegno sono definite dal progetto esecutivo dell'opera e devono rispettare condizioni e prescrizioni della normativa geologico-tecnica.

d, aree agricole di pianura

Il P.R.G.C. denomina "area di pianura" la parte di territorio comunale, individuata cartograficamente sulla tavola "uso del suolo in atto" in scala 1:5.000, localizzata nella parte sud – ovest del territorio comunale.

In queste aree gli interventi diretti sono specificatamente definiti per indici e parametri delle presenti 'Norme di Attuazione'.

e, ulteriori ambiti oggetto di tutela:

1. Parco fluviale del Tanaro

E' finalizzato alla costruzione di un parco fluviale del Tanaro di natura pubblica a tutela della specificità ambientale.

2. Biotopo "Garzaia di Pietra Marazzi" IT 1 180024

Ogni intervento nell'area indicata è subordinato all'approvazione del Progetto d'Area. In mancanza di tale Progetto dovranno essere osservate le norme transitorie di cui all'art. 15.2 del Piano Territoriale Provinciale . In particolare in questa area fino all'approvazione del Progetto d'Area sono consentiti interventi mirati alla tutela naturalistico – ambientale e quanto previsto nella scheda di cui all'art. 3 comma 2 della L.R. nr. 47/95.

Articolo 41 *Delimitazione delle aree soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo"*

1 Le aree comprese e delimitate cartograficamente ai sensi del presente articolo sono soggette a preventivo Strumento Urbanistico Esecutivo. Ogni intervento edilizio è pertanto subordinato all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo che può avvenire anche per parti.

Sono assoggettati a strumento urbanistico esecutivo le seguenti aree contraddistinte con rappresentazione numerica:

1. Castello di Pavone –P.d.R. 1

E' finalizzato alla tutela ambientale delle speciali e pregevoli essenze arboree esistenti.

SCHEDA QUANTITATIVA

PDR 1		
Superficie territoriale	mq.	4063
Superficie territoriale residenziale	mq.	4063
Superficie fondiaria	mq.	4063
Indice di utilizzazione fondiaria	mc./mq.	esistente
Volume massimo edificabile	mc	esistente
Rapporto di copertura		esistente
Superficie coperta massima	mq.	esistente
Altezza massima edifici	m.	esistente

2. P.E.C. 1 – Piano Esecutivo Convenzionato 1

L'area individuata quale zona di espansione residenziale con gli indici ed i parametri della zona di espansione. Il piano prevede l'obbligo di cessione di aree alla P.A. nella misura del 20% da destinare a Parcheggio Pubblico o a servizi pubblici.

SCHEDA QUANTITATIVA

PEC 1		
Superficie territoriale	mq.	14288
Superficie territoriale residenziale	mq.	5655
Superficie territoriale non residenziale	mq.	8633
Aree pubbliche minime da cedere	mq.	2857,6
Parcheggi minimi	mq.	504
Aree a verde	mq.	8069
Superficie fondiaria	mq.	5655
Indice di utilizzazione fondiaria	mc./mq.	0,5
Volume massimo edificabile	mc	2828
Rapporto di copertura		35%
Superficie coperta massima	mq.	1979,25
Altezza massima edifici	m.	7,5

2 Gli "Strumenti Urbanistici Esecutivi" definiti e non individuati con rappresentazione numerica di cui al precedente punto possono in tutto o in parte reperire le aree da cedere per opere di urbanizzazione anche all'esterno del perimetro dello stesso in aree specificatamente individuate dal P.R.G.C. a destinazione pubblica previo accordo convenzionale con l'Amministrazione Comunale e fermo restando le volumetrie assentibili ed il rispetto dei parametri edilizi del P.R.G.C.. Le aree interne allo "Strumento Urbanistico Esecutivo" non edificabili restano destinate a verde privato.

3 Gli interventi dovranno essere regolati da specifica convenzione e secondo il progetto di piano redatto in conformità ai disposti dell'articolo 44 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Titolo V
NORME TRANSITORIE

CAPO I
pag. 63 **INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

CAPO II
pag. 65 **IMPIANTI TECNOLOGICI E DI SERVIZIO**

Capo I
INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Articolo 42 *Dotazione di servizi igienici: riuso ed ampliamento di edifici esistenti*

1 In tutte le aree del territorio comunale ad eccezione delle aree delimitate dal P.R.G.C. ed indicate all'articolo 18 e all'art. 35 Classe III, indipendentemente dalle norme di zona, potranno essere realizzati interventi atti a migliorare la qualità abitativa degli edifici, nonché i servizi igienici necessari.
2 Tale realizzazione, ad eccezione degli edifici individuati agli articoli 28, 29, 30, potrà avvenire anche attraverso un modesto ampliamento dell'edificio esistente.
3 E' consentita la sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza interna dei vani abitabili di m. 2,70.
4 Tutte le citate possibilità di ampliamento o sopraelevazione sono consentite una sola volta anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti 'Norme di Attuazione'.

Articolo 43 *Ampliamento di edifici esistenti*

1 Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti "Norme di Attuazione", dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
   a) la distanza minima dei nuovi fili di fabbricazione dai confini e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni secondo quanto previsto dall'articolo 4 delle presenti 'Norme di Attuazione' 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 questa sia inferiore a quella regolamentare e potrà conservare il filo di fabbricazione sottostante in deroga ad ogni disposizione normativa locale.

Articolo 44 *Utilizzazione dei sottotetti*

1 In tutte le parti del territorio comunale è ammessa, previa autorizzazione dell'Autorità Comunale, l'utilizzazione degli spazi adibiti a sottotetto quali spazi accessori alle abitazioni o attività sottostanti a condizione che gli stessi siano collegati funzionalmente con dette unità immobiliari, il loro recupero non comporti modificazione della sagoma del tetto e le eventuali aperture siano realizzate in falda, ovvero mediante la realizzazione di abbaini di forma tipica locale.
2 Il riuso a fini abitativi dei sottotetti esistenti può avvenire in conformità ai disposti della Legge Regionale n. 21 del 6 agosto 1998.

Articolo 45 *Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità*

1 Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità e delle ferrovie sono sempre consentiti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2 Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici igienici o di tutela della pubblica incolumità, è consentita la ricostruzione di uguale volume su area adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purché non in contrasto con la Legge 352/97 e D.Lgs. nr. 490/99.

3 Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Nuovo Codice della Strada, per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale non è consentito costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade edificazioni di qualsiasi tipo e materiale, in quanto inedificabili ai sensi dell'art. 16, comma 1 lettera b), del D.L. 30.04.1992 nr. 285 (Nuovo codice della strada) e dell'art. 26, comma 2 del D.P.R. 16.12.1996 nr. 495 e s.m.i. (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

Capo II

IMPIANTI TECNOLOGICI E DI SERVIZIO

Articolo 46 *Impianti tecnologici*

1 La costruzione di stazioni e sottostazioni elettriche è ammessa, oltre che nelle zone a specifica destinazione, nelle zone agricole e nelle zone industriali, artigianali, commerciali nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini previste per queste zone dal P.R.G.C.

2 Il rapporto massimo di copertura per le sole stazioni elettriche è del 50%.

3 La costruzione di cabine elettriche è ammessa in tutte le zone nel rispetto delle seguenti norme:

a. per le costruzioni di altezza superiore a m.3,50 dovranno essere rispettate le distanze dai confini previste dal P.R.G.C. per la zona d'insediamento;

b. le costruzioni di altezza inferiore a m.3,50 possono anche essere edificate sul confine, ferma restando la possibilità di costruire a confine o alla distanza dal confine prevista dal P.R.G.C. per la zona d'insediamento;

c. per le costruzioni nelle zone agricole dovranno essere osservate le distanze minime previste dall'articolo 873 del C.C.

4 La costruzione di centrali telefoniche è ammessa in tutte le zone nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini previsti dal P.R.G.C. per la zona d'insediamento e per costruzioni di uguale altezza.

5 La costruzione di ascensori e montacarichi in tutte le zone del territorio comunale è consentita senza che l'eventuale realizzazione del volume tecnico necessario costituisca un aumento di volumetria.

6 Depurazione acque reflue (n. 2).

7 Serbatoi acquedotto (n. 3).

8 Pozzo di captazione acquedotto.

9 Area ecologica.

Gli interventi di cui ai punti 6, 7, 8, 9, sono ammessi nel rispetto delle specifiche normative di legge in tutte le aree del territorio comunale su specifica localizzazione dell'Amministrazione Comunale.

10 Stazioni di sollevamento e pompaggio acque reflue

TITOLO VI
NORME FINALI

CAPO I
pag. 67 **NORME SPECIALI**

Capo I
NORME SPECIALI

Articolo 47 *Deroghe*

1 L'Amministrazione ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme urbanistiche ed edilizie, previste dall'articolo 3 della Legge 21 dicembre 1955, n.1357, ai sensi dell'articolo 16, Legge 6 agosto 1967, n.765: "Modifiche ed integrazioni alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n.1150".
2 Sono ammesse deroghe alle presenti 'Norme di Attuazione' unicamente per edifici e impianti pubblici, di interesse pubblico o di interesse generale limitatamente agli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria, alle fasce di rispetto, alle altezze e distanze degli edifici, al numero dei piani eventualmente prescritti nonché alle tipologie edilizie ed alle distanze tra edifici e confini.
3 La deroga alla destinazione d'uso è ammessa unicamente per la realizzazione di edifici ed impianti pubblici.
4 I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con le procedure previste dalle Leggi Nazionali e Regionali vigenti.

Articolo 48 *Misure di salvaguardia*

1 Si richiamano in proposito i disposti di legge statale in materia e le disposizioni dell'articolo 58 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
2 Nel periodo di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della Legge regionale nr. 56/77 e s.m.i., decorsi i 120 giorni dalla data di trasmissione alla Regione dei Piano Regolatori Generali e delle loro revisioni e Varianti, senza che sia intervenuta l'approvazione o la restituzione per rielaborazione totale o parziale, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 13, nonché alla lettera f) dello stesso articolo in aree dotate di opere di urbanizzazione primarie collegate funzionalmente con quelle comunali, come definite dall'art. 91 quinquies, primo comma, lettera b) per destinazioni anche non residenziali, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale adottato, ancorché in contrasto con quelle dello strumento urbanistico approvato.

Articolo 49 *Distanza di arretramento delle recinzioni*

Distanze minime dai cigli stradali:
ai sensi del DPR 16.12.1996, n° 495, per motivi di sicurezza della circolazione, **fuori dai centri abitati**, le distanze dal confine stradale nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta e/o recinzioni, risultano fissate in :

- 5 metri per le strade di tipo A, B;
- 3 metri per le strade di tipo C, F;
- 3 metri per le strade di tipo D (urbane), E (urbane di quartiere), nonché le strade di tipo F (locali).

All'**interno dei centri abitati**, tali distanze risultano pari a:

- 3 metri per le strade di tipo A;
- 2 metri per le strade di tipo B;
- Per le strade di tipo C (extraurbane secondarie), D, E e F saranno mantenuti gli allineamenti esistenti.

Articolo 50 *Disposizioni di carattere sismico riguardanti il territorio comunale*

Il territorio comunale risulta classificato in zona sismica 3.
Gli interventi di controllo e gestione delle attività urbanistico – edilizie sono soggetti ai disposti della DGR 4-3084 del 12/12/2011.
Le trasformazioni territoriali di tipo edificatorio nelle zone 4 e 5 di cui allo "Studio di micro-zonazione sismica" sono subordinate a specifiche e puntuali verifiche a liquefazione delle singole aree d'intervento.

Gli edifici strategici e le opere infrastrutturali di fondamentale rilievo durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile sono qui indicati:
Edifici rilevanti ai fini di protezione civile:

- Antica porta e torrione d'ingresso della Rocca – Via Santa Maria Pietra Marazzi
- Chiesa di San Germano – Piazza San Sebastiano, Pavone
- Chiesa del Castello – Via Al Castello, località Castello di Pavone
- Ex Casa San Bernardo - Via San Bernardo, 5 , Pietra Marazzi
- Chiesa parrocchiale di San Martino – Piazza Umberto I, 2, Pietra Marazzi
- Oratorio di San Bernardo – Via San Bernardo, Pietra Marazzi
- S.O.M.S. – Via Fontana, 3, Pietra Marazzi
- Circolo "Nuova Pavonese" – Via Priora, 2, Pavone
- Municipio – Piazza Umberto 1° Pietra Marazzi
- Edificio Ex Scuola Elementare _Pavone.

Articolo 51 *Qualificazione energetico-ambientale degli edifici e misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali*

1. Dal calcolo della superficie utile e del volume edificato, è possibile lo scorporo degli spessori di chiusure opache verticali ed orizzontali per la parte eccedente cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, a norma dell'art. 8, comma 2, L.R. n. 13/07 e s.m.i..
2. La formazione di serre solari e opere di riscaldamento/raffrescamento di tipo passivo, qualora non dia luogo alla formazione di spazi abitabili ai sensi della vigente normativa, è esclusa dal computo della superficie utile lorda, a norma dell'art. 8, comma 2, L.R. n. 13/07 e s.m.i..
3. In merito alle problematiche legate alla componente acque dovrà essere garantita l'invarianza idraulica degli interventi di nuova realizzazione. Le misure adottate per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate non dovranno aggravare la situazione delle aree adiacenti, siano esse già urbanizzate oppure agricole.
4. Per l'approvvigionamento ed il risparmio idrico, le reti dovranno essere

realizzate in conformità ai principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi (L. 36/94, D.Lgs. 152/99). Ogni intervento edilizio dovrà tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile, anche con l'utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili. In ottemperanza delle indicazioni dell'art. 146 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 42 del Piano regionale di tutela delle acque, per contribuire al risparmio di acqua potabile, il progetto presentato per l'acquisizione del permesso a costruire dovrà prevedere la costruzione di serbatoi interrati, dotati di idonei impianti di sollevamento, per la raccolta delle acque meteoriche ed il loro utilizzo per l'irrigazione del verde pertinenziale e/o per la manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio e cortili.

Per quanto riguarda lo scarico delle acque reflue, in riferimento ai provvedimenti emanati dall'Autorità d'Ambito di appartenenza in materia di servizio idrico integrato, è necessario prevedere l'allacciamento alla pubblica fognatura delle nuove utenze, provvedendo alla pianificazione di reti fognarie laddove non siano già presenti, valutando la compatibilità di quelle esistenti con i carichi idraulici presunti.

5. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna dovrà essere orientata alla prevenzione e al contenimento del fabbisogno energetico, nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili, nonché la prevenzione dell'inquinamento luminoso. (L.R. 31/00).
6. In materia di misure di mitigazione valgono i riferimenti normativi della L.R. n.13/2007 e s.m.i. con i relativi provvedimenti attuativi.

   Tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno attenersi, nella loro progettazione e costruzione, alle seguenti prescrizioni:

   - certificazione energetica degli edifici, secondo le normative vigenti in materia
   - Installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari, sia in edifici di nuova costruzione, sia in edifici esistenti in caso di loro ristrutturazione o inserimento dell'impianto termico
   - Impianti di riscaldamento e di raffreddamento degli edifici per garantire i livelli di prestazione minimi stabiliti dalla Legislazione vigente in materia.
7. Nella predisposizione del progetto da presentare per l'acquisizione del permesso a costruire, si raccomanda di fare riferimento ai criteri di intervento descritti nell'elaborato "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli interventi – Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30-13616 del 22 marzo 2010.
8. In fase di cantiere, preliminarmente alle attività di scavo, si provvederà all'asportazione dello strato di terreno agrario, al suo deposito secondo modalità tali da consentirne il mantenimento della fertilità ed al suo riutilizzo nell'ambito della sistemazione finale dell'area. Si provvederà a concordare con il Comune le modalità di riutilizzo di eventuali quantitativi in esubero dello strato di terreno agrario asportato.
9. Le aree a parcheggio all'aperto dovranno essere realizzate preferibilmente con tecniche e materiali, come autobloccanti e prato armato, che non comportano aumento del livello di impermeabilizzazione

del suolo.

10. Nel caso di interventi soggetti a PEC, con la presentazione del Progetto Preliminare, al fine di favorire il conferimento delle diverse categorie di rifiuto e consentirne la verifica da parte del soggetto addetto al servizio di raccolta, dovrà essere individuata la localizzazione e l'organizzazione delle isole ecologiche dedicate ai nuovi insediamenti.
    Prima della realizzazione delle opere a verde, dovrà essere effettuata un'analisi agronomica per individuare le specie che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui si inseriscono non dovranno altresì essere utilizzate le specie vegetali alloctone invasive inserite nelle "Black-List" approvate dalla Regione Piemonte con DGR 46-5100 del 18/12/2012 ed aggiornate con DGR 23-2975 del 29/02/2016.
11. Nei casi in cui si verifichi l'interruzione della continuità ecologica, a seguito della realizzazione di nuove infrastrutture lineari (es. nuovi tratti viari) o il consumo di suolo libero determinato dall'attuazione delle previsioni di Piano, dovrà essere prevista la realizzazione di misure di mitigazione e di interventi di compensazione ambientale volti alla conservazione della biodiversità, al miglioramento ed all'implementazione della rete ecologica provinciale e comunale (quali ad esempio il recupero ambientale di aree degradate, la rinaturalizzazione di aree dismesse, la costituzione e la valorizzazione delle formazioni arboreo-arbustive lineari, interventi di miglioramento boschivo, il contenimento di specie vegetali esotiche ed infestanti, ecc.).
12. Nella realizzazione degli interventi in progetto dovrà essere previsto di riservare una parte delle aree interessate per opere a verde, finalizzate ad incrementare la valenza ecologica. Con la presentazione del progetto del permesso di costruire si richiede di specificare la sistemazione delle aree verdi, con particolare attenzione verso il fronte strada delle aree di intervento e nei confronti delle aree agricole limitrofe. Il numero di alberature presenti in progetto non potrà mai essere inferiori a quelle esistenti.
    Si elencano di seguito le specie di riferimento per i suddetti interventi di sistemazione a verde:
    · Alberi: farnia (Quercus robur), rovere (Quercus petraea), carpino bianco (Carpinus betulus),), acero campestre (Acer campestre), acero di monte (Acer pseudoplatanus), olmo campestre (Ulmus minor), ciliegio selvatico (Prunus avium), tiglio selvatico (Tilia cordata), olmo montano (Ulmus glabra), frassino maggiore (Fraxinus excelsior), frassino ossifillo (Fraxinus oxycarpa), lantana (Viburnum lantana), pallon di maggio (Viburnum opulus), ontano nero (Alnus glutinosa), pioppo nero (Populus nigra), pioppo bianco (Populus alba), salice bianco (Salix alba), salice da ceste (Salix triandra), salicone (Salix caprea);
    · Mantello e cespuglieto: frangola (Frangula alnus), nocciolo (Corylus avellana sanguinello (Cornus sanguinea), ligustro (Ligustrum vulgare), prugnolo (Prunus spinosa), spincervino (Rhamnus catharticus), biancospino (Crataegus monogyna, Crataegus oxyacantha), rosa selvatica (Rosa sp.pl.), salice dorato (Salix aurita), salice ripaiolo (Salix eleagnos), salice rosso (Salix purpurea), salice cinerino (Salix cinerea), berretta da prete (Euonymus europaeus), sambuco (Sambucus nigra), ginestra dei carbonai (Cytisus scoparius).

13. Gli interventi che prevedono la trasformazione delle superfici a bosco in altre destinazioni d'uso, attraverso l'eliminazione della vegetazione esistente e l'utilizzazione del suolo diversa da quella forestale, nonché in generale l'abbattimento di alberi, sono sottoposti alle misure di compensazione della superficie forestale trasformata e mitigazione degli impatti sul paesaggio previsti dall'articolo 19 della L.R. 10 febbraio 2009 n. 4. Le misure di compensazione ambientale sono stabilite in sede di rilascio del permesso di costruire secondo le modalità applicative stabilite dallo stesso art. 19 della L.R 4/2009.
14. Al fine di ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna dalla realizzazione di edifici con ampie superfici vetrate trasparenti, si prevede, per gli edifici industriali, commerciali o destinati ad accogliere uffici, di futura realizzazione o esistenti interessati da interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione:
    · il divieto di utilizzo di superfici trasparenti specchiate;
    · l'utilizzo di materiale (vetro o altro) che dovrà essere reso percepibile dall'avifauna in volo, ricorrendo a elementi, in tutto o in parte, opachi, o colorati, o satinati, o idoneamente serigrafati, o con l'inserimento di filamenti di colore visibile nel caso di
        - pareti trasparenti, anche riferite ad un solo locale,
        - finestrature a nastro,
        - finestre o porte finestre con superfici trasparenti superiori a mq. 2

Articolo 52 *Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi*

1. Vengono di seguito riportate delle prescrizioni costruttive, ove ritenuto necessario meglio dettagliate all'interno degli articoli delle singole aree, al fine di garantire la qualità architettonica e le peculiarità del tessuto edilizio esistente e del paesaggio.
   Le prescrizioni qui di seguito esposte interessano tutte le zone del territorio comunale e quindi tutti gli interventi elencati agli articoli precedenti.
2. In tutti gli interventi edilizi previsti, su tutto il territorio comunale, per le opere interne ed esterne, si richiama ad un'impostazione generale che dovrà essere rispettosa della storia del luogo, del tessuto edilizio esistente, degli spazi aperti, delle aree della collina e di tutto quanto concorre a definire la qualità del paesaggio, tendendo alla rimozione delle superfetazioni e dei materiali estranei alle caratteristiche costruttive originarie della zona, al fine di raggiungere il recupero delle caratteristiche autentiche dell'ambiente abitato e del paesaggio. Si rimanda alla commissione edilizia il compito di valutare, in ogni caso specifico, le caratteristiche di finitura e di inserimento nell'ambiente riconoscendo a questo organo la facoltà di aggiungere, alla luce di particolari condizioni paesaggistico/ambientali, ulteriori indicazioni, oltre a quelle qui di seguito elencate che dovranno comunque essere rispettate.
3. Qualsiasi intervento dovrà garantire la qualità architettonica edilizia perseguibile attraverso:
   - il recupero di tipologie edilizie ed aggregative locali;
   - l'impiego di tetti a falde con inclinazione derivante dagli edifici esistenti;
   - l'utilizzo di materiali e di particolari costruttivi (cornicioni, davanzali, marcapiani, zoccolature, comignoli, serramenti esterni, portoni, portali, inferriate, etc..) derivanti dalla tradizione costruttiva locale;
   - l'utilizzo per i prospetti di intonaci e colori derivanti dalla tradizione locale;

- l'utilizzo per tutti gli elementi che compongono l'involucro edilizio di colori e materiali, derivanti dalla tradizione locale.

4. Per garantire l'esatta rispondenza delle opere realizzate ai progetti approvati, gli elaborati grafici dovranno essere corredati di particolari costruttivi dettagliati, con specifica indicazione di tutti i materiali che verranno utilizzati. Tra gli elaborati grafici, per gli interventi di ampliamento, di nuova costruzione, di variazione sostanziale dell'involucro edilizio, dovranno essere fornite simulazioni tridimensionali in grado di restituire fedelmente l'esito finale dell'intervento e dell'inserimento dello stesso nell'ambiente circostante.
   Ogni progetto dovrà essere corredato di un'accurata documentazione fotografica.
5. Si elencano qui di seguito le prescrizioni costruttive valide per gli interventi su tutto il territorio del Comune .
   Prescrizioni relative alle sistemazioni esterne:
   1. per interventi di nuova piantumazione, è sconsigliato l'uso di essenze estranee al nostro ambiente (per esempio: pini, abeti, tuje, ecc.). Sono invece consigliate le essenze tipiche della nostra zona: querce, tigli, acacie, etc. di cui al precedente art. 51.
   2. le recinzioni saranno costituite da muri ciechi (con altezza massima di ml. 1.80) in mattoni vecchi oppure intonacati. Esse dovranno comunque essere coperte da essenze tappezzanti. Sono ammesse anche recinzioni costituite da semplice rete metallica oppure in profilato di ferro a disegno semplice su zoccolatura in mattone o cls. intonacati di altezza massima non superiore a 50 cm. Con formazione di siepe fitta sempreverde o a foglia caduca.
   3. E' vietato l'uso di recinzioni in manufatti di cemento e similari.
   4. Eventuali tettucci per la protezione dell'ingresso dovranno essere realizzati in massima coerenza con le caratteristiche architettoniche della recinzione ed avranno quindi disegno semplice e dimensioni limitate.
   5. Cancellate e inferriate dovranno essere improntate alla più assoluta semplicità e realizzate con l'impiego di profilati in ferro di semplice disegno.
   6. Le insegne e le scritte pubblicitarie: dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione. La richiesta di autorizzazione dovrà documentare in modo esauriente le caratteristiche dell'edificio interessato. Le insegne dovranno avere piccole dimensioni e semplice disegno.
   7. Le pavimentazioni esterne, qualora siano realizzate con blocchetti di cemento prefabbricati, dovranno avere disegno semplice e con colore omogeneo. Potranno essere in pietra naturale ghiaietto. Si consiglia di evitare asfaltatura o altro materiale simile.
   8. Le fioriere dovranno essere in materiale laterizio di disegno semplice. E' vietato l'uso di manufatti in cemento o ceramica o altro materiale estraneo alle caratteristiche originarie dell'ambiente.
   9. Per l'illuminazione esterna si prescrive l'utilizzo di elementi di semplice fattura: a boccia sostenuta da pali o mensole oppure a semplice campana in materiale metallico. Prescrizioni relative alle opere riguardanti edifici costruiti o da costruire.
   10. Gli intonaci saranno del tipo a civile con esclusione assoluta di qualsiasi artefazione (tipo: strollatura, spruzzatura, bucciato, ecc.)
   11. Le coloriture di intonaci e serramenti dovranno essere predisposte in cantiere con opportune campionature: per la scelta dei colori dovrà essere richiesta apposita autorizzazione.
   13. Le eventuali zoccolature esterne in pietra dovranno essere costituite da elementi trattati a spacco,fino ad un'altezza massima da terra di ml. 0,80 con dimensioni comprese tra i ml. 0.30 x 0.80 e 0.50 x 0.80, posizionati verticalmente.
   14. Nei casi di ampliamento dovranno essere usati caratteri tipologici propri del tessuto originario dell'edificio interessato e degli edifici contigui, componendo una cortina continua armonica, senza sporti o rientranze.

15. Eventuali nuovi balconi potranno essere realizzati, se affaccianti verso vie o piazze pubbliche ad un'altezza di ml. 4,5 dal piano stradale, mentre potranno avere una posizione a piacimento qualora affaccino su spazi aperti di proprietà di chi realizza l'intervento. La realizzazione di essi sarà consentita solo a fronte di un armonico inserimento architettonico sul prospetto interessato.
16. Per le autorimesse e i bassi fabbricati: qualora non sia possibile ricavare tale spazio all'interno del fabbricato già esistente, dovranno essere garantite le stesse caratteristiche degli edifici cisrcostanti. E' rigorosamente escluso l'uso di box prefabbricati in lamiera, cemento o altro materiale simile. La morfologia del terreno dovrà essere adeguatamente sfruttata per la sistemazione dell'autorimessa.
17. Per i capannoni a destinazione agricola e per i capannoni a destinazione produttiva si prescrive l'utilizzo di una tipologia ben integrata nell'ambiente circostante. La copertura dovrà essere in materiale laterizio ovvero in fibrocemento di colore simile. E' rigorosamente escluso l'uso di fibrocemento di colore grigio ovvero di lamiera sagomata.
18. Dovrà essere realizzata, all'interno del lotto, una piantumazione costituita da essenze di alto fusto a cortina continua, onde raggiungere una completa mascheratura dell'edificio rispetto ai punti di veduta circostanti. Allo scopo di meglio utilizzare lo spazio scoperto del lotto interessato le essenze sopra indicate potranno essere messe a dimore in posizione molto vicina al fabbricato.
19. I serramenti dovranno essere in ferro preverniciato con vetrature idonee. E' escluso l'uso di vetrocemento o di vetrature tipo “u-glass”.

6. Oltre alle prescrizioni di cui sopra, per gli interventi in Centro Storico e per gli interventi che interessano edifici esistenti di tipo tradizionale, siti in zona agricola (per esempio: vecchie cascine, vecchi fienili, edifici a destinazione residenziale collocati ai margini dell'abitato) dovranno essere osservate le seguenti condizioni:
1. Le facciate degli edifici e le pareti di chiusura, verso spazi pubblici e privati, dovranno uniformarsi, per la dimensione, i materiali, le proporzioni e la modulazione delle aperture all'edificio originario e agli edifici circostanti d'interesse storico-artistico od ambientale, escludendo rigorosamente l'uso di tapparelle, serramenti in alluminio a vista (qualora si usino serramenti in alluminio essi dovranno essere verniciati a smalto) o altro materiale di finitura che sia estraneo alla tipologia originaria.
2. I serramenti-finestra (che saranno in legno o metallo smaltato) dovranno avere disegno esili, telaio a croce o a due ante.
3. I portoncini d'ingresso dovranno essere in legno a vista o verniciato, dovranno avere disegno semplice e conforme alla tipologia dell'edificio a cui appartengono. Qualora si utilizzassero serramenti blindati, essi dovranno essere rivestiti con pannellatura in legno massiccio e finiti con elementi in ferro adatti.
4. I serramenti d'ingresso carraio dovranno essere conformi alle caratteristiche architettoniche del nucleo storico.
5. Le coperture avranno sagoma “a falde” con coppi “alla piemontese” o “alla portoghese”, ovvero con altri elementi che la Commissione edilizia ritenga conformi alle caratteristiche originarie dell'edificio. Sono comunque rigorosamente esclusi materiali quali: fibrocemento, lamiera, laminati plastici.
E’ consentita la presenza di tetti piani solamente nel caso di comprovati motivi di natura tecnico estetica valutati dalla Commissione Edilizia Comunale. Il tetto piano dovrà essere adeguatamente sistemato, in modo da non arrecare contrasti con le tipologie architettoniche presenti nella zona circostante. Non sono ammessi tetti piani sistemati con guaine bituminose o altri materiali similari. Dovranno invece essere opportunamente piastrellate o sistemate a giardino pensile.

6. Lo sporto del tetto qualora sia realizzato con orditura in legno a vista non potrà superare i 70 cm., qualora sia realizzato con soletta in cls. sagomata o lineare non potrà superare i 50 cm.
8. I canali di gronda e i pluviali saranno esclusivamente in rame oppure in lamiera verniciata o zincata. E' escluso l'uso di P.V.C. I canali di gronda e i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti.
9. I camini dovranno essere in mattoni intonacati o in mattoni vecchi a vista con copertina di semplice disegno. I camini in cemento prefabbricati non sono ammessi.
10. Sporti o rientranze rispetto al filo di facciata (tettucci, pensiline, etc.) sono rigorosamente esclusi.
11. Eventuali nuovi balconi potranno essere realizzati, se affaccianti verso vie o piazze pubbliche ad un'altezza minima di ml. 4,5 dal piano stradale, mentre potranno avere una posizione a piacimento qualora affaccino su pertinenze di carattere privato. La realizzazione di essi sarà consentita solo a fronte di un armonico inserimento architettonico sul prospetto interessato.
12. Qualora sia richiesta la realizzazione di un balcone affacciante su una strada di larghezza inferiore a ml. 4 ovvero in prossimità di un incrocio in modo che esso possa rappresentare un intralcio al traffico, la commissione edilizia dovrà respingere la richiesta. Il balcone, in ogni caso, non deve avere sporgenza superiore a mt. 1, larghezza non superiore a ml. 3.0, spessore non superiore a cm. 12, ed avrà di regola ringhiere in profilati di ferro a bacchette verticali e disegno semplice.
13. La realizzazione di tettucci aggettanti, dovrà essere di limitate dimensioni.
14. Per le tinteggiature esterne dovranno essere utilizzati colori del tipo tradizionale (di cui verrà esposta una campionatura esplicativa presso gli uffici comunali) previa campionatura da sottoporre alla valutazione della commissione edilizia o del tecnico comunale.
15. La verniciatura dei serramenti dovrà essere realizzata con colori del tipo tradizionale previa campionatura da sottoporre alla valutazione della commissione edilizia o del tecnico comunale.
16. I davanzali e le soglie esterni dovranno essere in pietra grigia a spacco.
17. Abbaini e lucernari dovranno essere ben inseriti nelle caratteristiche tipologiche del fabbricato e dovranno avere limitate dimensioni.
18. Le pavimentazioni degli spazi esterni anche se riservati all'uso privato saranno realizzate in blocchetti di porfido o acciottolato o altro materiale lapideo ovvero in blocchetti in cls. Prefabbricato con disegno simile al porfido o acciottolato.
19. Gli interventi volti al riuso di parti di fabbrica “rustiche” per fini abitativi o per altri usi dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.