



Stralcio PRGI VIGENTE AZZONAMENTO: TAV 4.7.4. e 4.7.2. - AMBITO RM e aree a vincolo idrogeologico ORTOFOTO



LEGENDA	Art. N.d.A.	LEGENDA	?
Nucleo Antico di interesse storico ambientale	14	CLASSE I	Parzelle del territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non permettere interventi edilizi urbanizzatori, gli interventi sono possibili solo previa autorizzazione del proprietario del terreno ai sensi dell'art. 11/02/08
Aree di recupero di tipo misto (RM)	15	CLASSE IIa	CLASSE IIa: Parzelle del territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione di progetti assicurati sostanzialmente nel rispetto del singolo sito edificabile e dell'intero agglomerato urbanistico. Tali interventi non comportano in alcun modo notevoli conseguenze sulle aree limitrofe, né condizionano la popolazione del territorio.
Aree di Recupero Residenziale (RR)	15	CLASSE IIb	CLASSE IIb: Sottori di territorio caratterizzati da modesti abbassamenti con acque di falda non eccessivamente profonde o presenza di dissesti secondari che necessitano di particolari interventi assicurati
Aree di Completamento Residenziale (CR)	16	CLASSE IIc	CLASSE IIc: Sottori di territorio sub-urbanizzati in cui, a dispetto dell'edilizia, una progettazione di notevole pericolosità geomorfologica, idrogeologica e geologica.
Aree di sviluppo residenziale (SR)	19	CLASSE III	CLASSE III: Parzelle del territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti quasi tutti dalle urbanizzazioni del'area, sono tali da impedire l'ulteriore qualificazione insediativa, residenziale, viaria, la pianificazione di interventi di riassetto urbanistico e l'uso del patrimonio esistente.
Aree Produttive Commerciali Esistenti (PE)	20	CLASSE IIIa	CLASSE IIIa: Parzelle di territorio in cui sono presenti edifici di notevole valore storico, artistico e di rischio, sono tali da impedire, in ogni caso, interventi di riassetto urbanistico o l'uso del patrimonio urbanistico esistente. In presenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non alterino il carattere urbanistico, rurale o naturale, con l'eccezione di interventi di recupero e dell'attività artigianale e/o industriale.
Aree produttive di nuovo impianto (PNI)	21	CLASSE IIIb(v)	CLASSE IIIb(v): Sottori di territorio con problematiche di versivo (CLASSE IIIb(v)). Sottori di territorio con problematiche dovute ad erosione.
Aree per Impianti Turistici (IT)	24	CLASSE IIIc	CLASSE IIIc: Parzelle di territorio affidate ad uso pericoloso geomorfologico e ad alto rischio, per le quali non è consentita un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui all'art. 9/7/1902 n.44. Sono svincolate tutte le opere di dissesto idrogeologico a tutela del territorio e difesa del suolo.
Aree Agricole	25		
Aree per ostelli e rifugi	25		
Aree Agricole a vincolo speciale (EV)	26		
Aree per impianti sportivi privati esistenti (ISPE)	28		
Aree per Spazi Pubblici	30		
Limite fasce di rispetto cimiteriale	19		
Limite fasce di rispetto stradale e fluviali	20		
Limite fasce di rispetto imp. tecn. Imhoff	21		
Limite fasce di rispetto imp. tecn. presa d'acqua	24		
Zone a Vincolo Idrogeologico (VI)	25		

Stralcio PRGI VIGENTE COMPONENTE GEOLOGICA TAV 4.7.4. e 4.7.2.: Classe IIIa e IIIb(v) LEGENDA PRGI

oggetto :
FALLIMENTO IMMOBILIARE N.F.18/2009 - LOTTI n. 1 e n. 2

Localizzazione: Località Ca' Marchesi - Forotondo - Comune Fabbrica Curone (AL)

Curatore fallimentare: Dott. Massimo Nucci
Giudice Delegato: Dott. Roberto Bonino

perito:

ARCH. BARBARA VOLPATO

Via Pisa 9/9, 16146 - GE

tel. 338/9531024

e-mail: volpato.barbara69@gmail.com

ALL.06

oggetto della tavola: Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni COROGRAFIA ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

scala:
1:5000

data:
17 LUGLIO 2023



PREMESSA

Tutti i territori dei Comuni facenti parte della Comunità Montana delle Valli Curone - Grue - Osson e precisamente i Comuni di:

- AVOLASCA
- BRIGNANO FRASCATA
- CASASCO
- CASTELLANIA
- COSTA VESCOVATO
- DERNICE
- FABBRICA CURONE
- GARBAGNA
- GREMIASCO
- MOMPERONE
- MONLEALE
- MONTACUTO
- MONTEGIOCO
- MONTEMARZINO
- POZZOL GROPPA
- SAN SEBASTIANO CURONE

Sono soggetti, per quanto concerne il loro uso, alla 3° Variante Generale del Piano Regolatore Generale Intercomunale ed alla presenti Norme di Attuazione, che formano parte integrante di detta Variante.

Ogni utilizzazione del suolo, soggetta a D.I.A., concessione o ad autorizzazione ai sensi dell'art.1 della L.29.01.1977 n°10 e degli artt. 48 e 56 della L.R. 05.12.1977 n°56 e s.m.i., dovrà pertanto rispettare quanto prescritto dalle presenti Norme, sia di carattere generale (valide per tutto il territorio compreso nel P.R.G.I.) che specifiche (valide per ciascuna zona).

Dovranno inoltre essere rispettati, per quanto riguarda gli aspetti edilizi, statici ed igienici, i Regolamenti Edilizi, da adottarsi ai sensi della Legge Regionale 08.07.1999 n°19, e d'igiene vigenti in ciascun Comune e non in contrasto con le presenti norme, nonché tutte le leggi statali e regionali in materia di tutela della pubblica incolumità (Legge 1086/71 e s.m.i.), di risparmi energetici (Legge 10/91 e D.P.R. n°1052 del 28.06/1977) di sicurezza degli impianti (Legge 46/90 e s.m.i.), di disciplina degli scarichi (Legge Regionale 13/90 e s.m.i.), di inquinamento atmosferico (D.P.R. 322/71 e D.P.R. 203/88), di eliminazione barriere architettoniche (Legge 13/89 e s.m.i.), di rispetto stradale (D.L. 30.04/1992 n°285 e s.m.i. e D.P.R. n°495 del 16.12/1992 e s.m.i.) di tutela dei beni artistico - culturali e quelle afferenti i luoghi soggetti a dissesti idrogeologici o di tutela di valori ambientali e naturali.



Le Norme di Attuazione si articolano come in appresso:

- TITOLO I - IL P.R.G. E LA SUA GESTIONE
- TITOLO II - I PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
- TITOLO III - NORME GENERALI
- TITOLO IV - NORME SPECIFICHE DI ZONA



TITOLO I

IL P.R.G. E LA SUA GESTIONE

Articolo 1 - Richiamo alle Leggi vigenti.

1.1 Il P.R.G.I. è formato in attuazione alla L.R. n°56 del 05.12/1977 e s.m.i., dalla Legge n°1150 del 17.08/1942 e s.m.i., delle Leggi n°10 del 28.01/1977; n°47 del 28.02/1985; n°122 del 28.02/1989 (che per brevità in seguito saranno citate come L.R.56/77 L. 1150 /42, L. 10/77, L. 47/85 e L. 122/89).

1.2 Si richiamano altresì la Deliberazione del Consiglio Regionale del 26.05.1977, in attuazione degli articoli 5, 6, 10 della Legge 10/77, nonché tutte le Deliberazioni adottate in proposito dai singoli Consigli Comunali dei Comuni compresi nel Piano.

1.3 È comunque stabilito che ogni riferimento a Leggi e Decreti Statali, a Leggi o Deliberazioni Regionali, citate con il numero e la data, è da ritenersi esteso a tutte le modifiche ed integrazioni a tali Leggi, Decreti, Deliberazioni apportate fino alla data di adozione dello S.U.

Articolo 2 - Attuazione del P.R.G.I.

2.1 - L'attuazione del P.R.G.I. ha luogo mediante

- a) D.I.A. ai sensi della L. 662/96;
- b) autorizzazioni dirette;
- c) concessioni dirette;
- d) Piani Esecutivi di iniziativa pubblica (Piani Particolareggiati, Piani per Insediamenti Produttivi, Piani di Edilizia Economica - Popolare) ex articolo 17 della L. 1150/42, ex articolo 27 della Legge n° 865 del 22.10.1971 e L.R. 56/77;
- e)- Piani Esecutivi di iniziativa privata (Piani Esecutivi Convenzionati: P.E.C.);
- f)- Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, ex Legge n°457 del 05.08.1978;
- g)- Piani tecnici di opere ed attrezzature di interesse pubblico, di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.
- h)- Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di cui alla L.R.09.04.1996 n°18

2.2 In assenza dei Piani Esecutivi, quando non ne sia prevista la obbligatorietà, verranno assentite concessioni unicamente per gli interventi la cui definizione è espressamente richiamata, per le varie zone, dalle presenti

Norme di Attuazione; laddove questi sono obbligatori, verranno assentite concessioni unicamente gli interventi di cui alle lettere a-, b-, c-, dell'articolo 13 della L.R. 05.12.1977 n°56; le cui definizioni si intendono qui espressamente richiamate.

2.3 Ai sensi dell'articolo 36 della L.R. 56/77 nessun Comune è tenuto a dotarsi del Programma Pluriennale di Attuazione, per cui tutti gli interventi da realizzare sia attraverso concessione singola che attraverso Piani Urbanistici Esecutivi potranno avvenire anche in assenza di detto P.P.A.

2.4 Qualora uno o più Comuni venissero inseriti dal Piano Territoriale negli elenchi di quelli tenuti alla formazione dei "Programmi Pluriennali di Attuazione", tutti gli interventi da realizzare, sia attraverso concessioni singole che attraverso Piani Urbanistici Esecutivi, dovranno essere compresi nei P.P.A. che la Comunità Montana ed i Comuni interessati adotteranno, ai sensi della L. 10/77 e dell'articolo 33 della L.R. 56/77; potranno essere rilasciati concessioni per interventi non inclusi nei P.P.A. sempre che non siano in contrasto con le previsioni del P.R.G.I., solo nei casi previsti dagli articolo 33 e 91 quinquies della L.R. 56/77.

2.5 Per la formazione degli eventuali P.P.A., la Comunità Montana terrà conto dei fabbisogni di infrastrutture, di attrezzature sociali, di residenze, sulla base di indagini svolte presso i Comuni ed emergenti dalle richieste motivate dei Cittadini e delle Amministrazioni Comunali.

Articolo 3 - **Gestione del P.R.G.I. a livello di Comunità.**

3.1 La Comunità si avvale di una "Commissione permanente per la gestione del P.R.G.I." presieduta dal Presidente della Comunità Montana o da un Assessore da questi delegato e composta dei seguenti membri effettivi:

- Presidente della Comunità Montana o suo delegato;
- n.7 membri (di cui n. 2 di minoranza), eletti dal Consiglio della Comunità nel proprio seno;
- n. 5 esperti, di cui un Geologo, un Ingegnere od un architetto, un Dottore in Scienze Agrarie e Forestali, un Avvocato amministrativista, nominati dal Consiglio della Comunità;
- n. 1 rappresentante dell'A.S.L., da questa designato;
- n. 1 responsabile del servizio urbanistico della Comunità Montana o funzionario tecnico assegnato al servizio stesso all'uopo delegato.

Funge da Segretario un funzionario della Comunità, senza diritto di voto.

Sono chiamati a far parte della Commissione, senza diritto di voto, il Sindaco od i Sindaci dei Comuni o loro delegati, qualora interessati all'argomento in discussione.

3.2 La Commissione dura in carica quanto il Consiglio dal quale è

nominata; ai suoi componenti, che non siano amministratori della Comunità, può essere riconosciuto un gettone di presenza, la cui misura viene deliberata dal Consiglio della Comunità.

3.3 La Commissione esprime pareri motivati entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta. Sono inoltre sottoposti all'esame della Commissione, perché ne verifichi la conformità e la compatibilità con le previsioni di P.R.G.I.:

- i progetti di P.P.A. qualora richiesti;
- i progetti strutturali od infrastrutturali, siano essi di interesse di un Comune che di più Comuni della Comunità ;
- i programmi espropriativi;
- le richieste di concessione edilizia riguardanti interventi di interesse sovracomunale o che comunque le vengano sottoposte dal Sindaco del Comune interessato;
- le proposte di interventi pubblici o privati, di interesse od uso pubblico da realizzare in territorio agricolo;
- l'interpretazione delle presenti Norme di Attuazione, o comunque le prescrizioni del P.R.G.I.;
- i "Piani di Recupero" dei centri storici e dei centri abitati;
- gli strumenti urbanistici esecutivi (P.P. o P.E.C.), prima della loro approvazione da parte dei Comuni interessati;
- le proposte di variante al P.R.G.I.

3.4 Le sedute sono valide se tenute in presenza di almeno n. 8 membri, compreso il Presidente, ed i pareri dovranno essere assunti con il voto della maggioranza dei presenti. In caso di parità', prevale il voto del Presidente.

3.5 Per i pareri relativi a strumenti urbanistici esecutivi proposti per la realizzazione di interventi pubblici o privati di interesse od uso pubblico, da realizzare sul territorio agricolo, la maggioranza necessaria è costituita da due terzi del totale dei componenti la Commissione; tali S.U. vengono quindi deliberati dal Consiglio della Comunità Montana prima della delibera del Consiglio del Comune interessato.

3.6 Presso la Comunità Montana è, inoltre, istituito un "ufficio del Piano" con i seguenti compiti:

- aggiornare la cartografia del P.R.G.I.;
- svolgere la vigilanza sul rispetto del P.R.G.I. da parte dei Comuni;
- istruire le pratiche che saranno sottoposte alla Commissione Permanente del P.R.G.I.;
- compiere le indagini, le ricerche, gli studi preparatori di verifica, aggiornamento e modifica del P.R.G.I.;
- fornire l'assistenza tecnico - urbanistica a tutti i Comuni compresi nel P.R.G.I., collaborando con i medesimi per la corretta attuazione delle previsioni e per la repressione degli abusi.

3.7 Il dirigente d'ufficio del Piano, partecipa di diritto, senza voto ma con

funzioni di osservatore, a tutte le Commissioni Edilizie dei Comuni del P.R.G.I., i quali dovranno fornire tempestivamente all'ufficio, copia dei verbali della C.E., gli estremi di approvazione dei progetti, gli elaborati necessari per l'aggiornamento cartografico, la descrizione e gli estremi dei vincoli derivanti dagli interventi ammessi.

Articolo 4 - **Gestione del P.R.G.I. a livello comunale.**

4.1 Ogni Comune si avvale, per tutte le questioni espone in precedenza o comunque per ciò che ritiene utile, della collaborazione e dell'assistenza dell'ufficio del Piano, nonché della Commissione Permanente Urbanistica di cui all'articolo precedente, secondo le modalità già specificate. Il parere della Commissione è vincolante solo quando ha per oggetto la compatibilità con le previsioni del P.R.G.I. dell'argomento sottoposto.

4.2 Il Comune si avvale, come organo consultivo, della Commissione Edilizia nominata dal Consiglio Comunale e presieduta dal Sindaco o da un Assessore da questi delegato e composta dai seguenti membri:

- sei membri dei quali almeno uno laureato in Architettura o Ingegneria dotato di specifiche competenze in materia ambientale, uno possibilmente con specifiche conoscenze nel campo agricolo ed un geologo;
- è parte, di diritto, il Comandante dei VV.FF., od un suo rappresentante e, senza diritto a voto, il responsabile del servizio.

Assiste alle sedute, senza diritto di voto, il Tecnico Comunale che può assumere funzioni di Segretario.

Le sedute della C.E. sono valide se tenute in presenza di almeno quattro membri aventi diritto al voto fra cui il tecnico laureato.

I pareri sono assunti con il voto della maggioranza dei componenti effettivi; in caso di parità l'oggetto di esame viene rinviato ad altra seduta.

4.3 La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere, obbligatorio ma non vincolante, su tutte le richieste di autorizzazione, di concessione, di Piani Esecutivi, Piani di Recupero, Piani per opere ed attrezzature di interesse pubblico o privato nonché su tutte le proposte di variante al P.R.G.I.

4.4 Per l'esame delle questioni a lei sottoposte, la C.E. fa riferimento alle presenti Norme di Attuazione, nonché al Regolamento Edilizio da adottarsi ai sensi della L.R. 19/99 ed a quello di Igiene, in vigore presso il Comune e non in contrasto con le prime.

4.5 Il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie è di competenza esclusiva del Dirigente dell'ufficio urbanistica, sentita la C.E. e visto il parere della A.S.L. competente per territorio ed acquisiti tutti i pareri previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

L'adozione e l'approvazione di convenzioni o di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, sono di competenza del Consiglio

Comunale, sentito il parere della C.E. e della Commissione Permanente Urbanistica della Comunità Montana.

Per tutte le questioni esorbitanti la competenza della C.E. o per le quali comunque il Sindaco od il Consiglio lo ritengano necessario, viene sentito il parere della Commissione Permanente Urbanistica della Comunità Montana di cui all'articolo 3.

Nel caso di interventi di cui al precedente punto 3.3, ultimo comma, l'approvazione da parte del Consiglio Comunale avviene successivamente all'adozione ed approvazione dello S.U. esecutivo, da parte del Consiglio della Comunità Montana.

4.6 Ogni Comune deve trasmettere all'ufficio del Piano, con congruo anticipo, la data di convocazione della Commissione Edilizia.

Articolo 5 – Concessioni ed autorizzazioni edilizie. Agibilità ed abitabilità

5.1 Le autorizzazioni e le concessioni sono rilasciate dal responsabile dell'ufficio urbanistica ai sensi dell'articolo 48 della Legge Regionale 56/77 e della Legge 47/85, con la precisazione che le autorizzazioni riguardano esclusivamente gli interventi specificati all'art.56 della stessa legge ed a quelli definiti dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n°5/SG/URB del 07.04.1984, fermo restando che tutti gli altri sono soggetti a concessione.

5.2 Le autorizzazioni sono rilasciate a titolo gratuito nel rispetto degli eventuali vincoli previsti dal D.L.490/99. La documentazione da allegare alla richiesta di autorizzazione e D.I.A. è quella prevista al successivo articolo 5.6.

I progetti devono essere redatti e firmati da tecnici abilitati iscritti in un Albo Professionale, competenti per Legge.

5.3 Le concessioni sono assentite nel rispetto degli articoli 3 e 5 della legge 10/77: devono quindi essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura stabilita con apposita Delibera del Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione Piemonte, fatta salva la facoltà dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, con parziale o totale scomputo del relativo costo dall'importo dovuto, calcolato sulla base dei valori fissati dal Prezziario della Regione Piemonte in vigore al momento del rilascio della concessione edilizia.

Valgono le eccezioni previste dalla citata legge 10/77 (costruzioni rurali, ecc.) all'art.9.

5.4 Le concessioni relative ad interventi nell'ambito di P.E.C., sono soggetti alle stesse condizioni di cui al paragrafo precedente, a meno che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non siano già stati assolti, sia attraverso il pagamento del relativo contributo per quelle secondarie, sia



attraverso l'esecuzione diretta di quelle primarie in sede di convenzione.

5.5 Oltre a quanto sopra, le concessioni sono altresì sono altresì soggetti al pagamento della quota prevista dall'articolo 19 del D.P.R. n°380/2001, secondo le modalità e nella misura stabilita dai competenti Organi (Ministero LL.PP., Regione), salvo, si intende, le eccezioni previste dalla stessa legge.

5.6 La domanda di concessione deve essere corredata, oltre che dai dati anagrafici completi del richiedente, dalla seguente documentazione:

- stralcio del P.R.G.I. in scala 1:1000 e 1:2000 o 1:5000 (secondo le zone di appartenenza dell'oggetto dell'intervento), sul quale, sia circoscritta in rosso, o altro colore, l'area di proprietà' e l'eventuale edificio oggetto di intervento;
- stralcio della mappa catastale in scala 1:1000 (nucleo antico di interesse storico - ambientale) o 1:2000 (per tutte le altre), con delimitazione della proprietà' e dell'eventuale edificio oggetto dell'intervento, ed i relativi dati catastali (foglio, mappale, superficie o vani);
- planimetria in scala non inferiore a 1:500, eseguita in base a rilievo diretto, quotata, dalla quale risultino chiaramente le linee di confine (in rosso), lo stato delle proprietà' confinanti (spazi liberi, edifici, precisando, per questi ultimi, l'altezza, la destinazione la eventuale presenza di finestre), sulla planimetria deve essere riportato l'intervento progettato e la modifica dello stato preesistente che eventualmente ne derivasse (giallo e rosso), nonché' la verifica dei parametri planovolumetrici, attraverso il calcolo dettagliato; sulla planimetria devono inoltre risultare i tracciati ed i punti di allaccio alle reti pubbliche, di tutti gli impianti (fognatura, acquedotto, linea elettrica, linea telefonica, Gas);
- tavole di progetto in scala non inferiore a 1:100, composte di piante (distinte per piano), sezioni secondo i due assi ortogonali (di cui una in corrispondenza della scala, ove esista), prospetti di tutti i fronti.

I disegni devono essere quotati e completi di tutti gli elementi necessari per la loro lettura, quale destinazione di ogni locale, materiali di copertura e finitura facciate (cornicioni, serramenti, solai, ecc.), rapporti illuminanti, superficie utile dei locali, ecc.;

- titolo di proprietà o di disponibilità;
- documentazione fotografica a colori, di formato non inferiore a cm. 10 x 15 in numero sufficiente a rappresentare il lotto od il fabbricato in ogni sua parte;
- relazione tecnica – illustrativa;

Limitatamente alle nuove costruzioni, ma per ognuna di esse ed in ogni area di piano, deve essere presentata idonea documentazione che dimostri la compatibilità dell'intervento con le indicazioni di carattere generale contenute nella relazione geologica e relative tavole, la sua rispondenza alle eventuali prescrizioni contenute negli elaborati geologico - tecnici per l'area specifica e contenga le indagini previste dal D.M. 11.03/1988.





5.7 Per gli interventi in zona rurale, la documentazione deve essere integrata da:

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

5.8 Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione, al Sindaco, ai sensi dell'articolo 25, 7° comma, Legge Regionale 56/77, di un atto di impegno dell'avente diritto, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni relative. L'atto viene trascritto nei registri delle proprietà immobiliari a cura dell'Amministrazione ed a spese del richiedente.

5.9 Esclusi gli interventi di cui all'articolo 26 della legge 47/85 per i quali è solo richiesta la presentazione, contestuale all'inizio lavori, di una relazione firmata da professionista abilitato che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico sanitarie, per tutti gli altri interventi soggetti ad autorizzazione, concessione o rientranti nella casistica di cui all'art.2, comma 60 legge 662/96 (D.I.A.), gli elaborati devono essere corredati dalla documentazione di cui al precedente articolo 5.6., naturalmente in misura conforme all'entità dell'intervento richiesto.

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

5.11 Prima dell'esame dell'istanza da parte della C.E., la pratica deve essere completa della seguente documentazione:

- dichiarazione di adeguamento alla normativa sull'abbattimento delle barriere

-
- architettoniche (L. 13/89);
 - adempimenti relativi alla L. 46/90 (Norme per la sicurezza degli impianti);
 - adempimenti relativi alla L.R. 13/90 (disciplina degli scarichi);
 - relazione geotecnica e/o geologica se richiesta;
 - autorizzazioni da parte di Enti interessati, quali Regione, ANAS, Provincia, SNAM, A.S.L., VV.FF., ecc. se richieste dalla vigente normativa.

5.12 Conseguito il parere favorevole della C.E. sulla base dell'istruttoria, il richiedente, all'uopo avvertito, deve assolvere agli obblighi di cui alla L. 10/77 (onerosità) e produrre eventuali atti di vincolo (asservimento di terreni, destinazione), se e quali richiesti.

5.13 Successivamente a quanto sopra si procede al materiale ritiro del titolo autorizzativo, in assenza del quale non è consentito dare inizio e corso ad alcun lavoro. L'intestatario della concessione ha l'obbligo di dare comunicazione scritta della data di inizio e di ultimazione lavori, tenuto conto che tali eventi devono aver luogo nei termini di validità' del Permesso stesso, e precisamente:

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

5.14 Eventuali proroghe, da concedersi solo in presenza delle condizioni di cui all'articolo 4 della legge 10/77, devono essere motivatamente richieste, pena la necessità di una nuova concessione e del pagamento degli oneri per le opere ancora da realizzare.

5.15 La non osservanza di quanto sopra, configura, nel caso di inizio o di prosieguo dei lavori oltre i termini indicati, il reato di "esecuzione dei lavori in assenza di concessione", con le conseguenze penali ed amministrative previste dalla Legge.

5.16 Unitamente alla dichiarazione di inizio lavori, deve essere comunicato al Comune il nominativo dell'Impresa esecutrice, con i relativi dati fiscali, e del Direttore dei lavori.

5.17 Durante i lavori deve essere consentito il libero accesso al cantiere da parte di funzionari o degli incaricati comunali, per i necessari controlli, e devono essere rispettati gli ordini e le prescrizioni che questi impartiscono circa l'allacciamento a pubblici servizi ed agli allineamenti.

5.18 A lavori ultimati deve essere richiesto il certificato di abitabilità o agibilità ai sensi del D.P.R. 22.04.1994 n°425 con apposita domanda corredata da una copia del collaudo delle strutture in c.a., della copia dell'avvenuta denuncia al nuovo catasto edilizio urbano, di due copie dello stralcio del P.R.G.I. corrispondente a quello allegato alla domanda di concessione, con la rappresentazione della modifica verificatasi con la realizzazione dell'intervento,

nonché dalla dichiarazione congiunta attestante il rispetto di quanto risultante dalla documentazione precedentemente prodotta come prescritto dalle leggi 46/90 e 10/91. Ogni Comune, all'atto del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, deve trasmettere all'Ufficio del Piano una copia dello stralcio del P.R.G.I. con la rappresentazione della modifica verificatasi con la realizzazione dell'intervento, al fine di consentire l'aggiornamento cartografico.

Articolo 6 - **Criteri di applicazione delle norme.**

Nell'applicazione dei parametri dimensionali ed in genere di tutte le norme generali e specifiche che regolano gli interventi riguardanti fabbricati esistenti o di nuova costruzione, esposte negli articoli delle presenti Norme di Attuazione, vanno rispettati i seguenti criteri:

- a) il riferimento è sempre alla situazione esistente alla data di adozione del progetto preliminare dello S.U., senza tenere conto di modifiche intervenute successivamente (frazionamenti, cambi di destinazione, cambi di proprietà);
- b) qualora esistano e siano accertati contrasti fra la rappresentazione cartografica desunta da quella catastale e la situazione reale (sempre con riferimento alla data di cui sopra), nel senso che la prima non coincide con la seconda, sia per quanto concerne la consistenza, che i confini di proprietà, che la destinazione, la situazione reale prevale su quella figurante in cartografia, purché' venga dimostrata da idonea documentazione (rilievo, fotografie, qualifica del proprietario, ecc.).

Articolo 7 - **Piani Esecutivi.**

7.1 Il P.R.G.I. individua le zone in cui sono previsti:

- a) piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (articolo 41 bis L.R. 56/77);
- b) piani Esecutivi Convenzionati Obbligatoriosi per nuovi insediamenti di tipo residenziale, commerciale, produttivo (articolo 44 L.R. 56/77);
- c) piani Esecutivi Convenzionati già in corso di attuazione e confermati nei parametri e vincoli risultanti dalla normativa della 3a Variante Generale del P.R.G.I.

7.2 Le procedure per i piani di cui ai punti a), b) e c), sono quelle previste negli articoli per ciascun tipo di piano esecutivo citato, degli articoli 4 e 5 delle presenti Norme e, per i parametri dimensionali, dall'apposito articolo del Titolo IV sempre delle presenti Norme.

7.3 In tutte le aree di "recupero e completamento", sono ammessi "Piani Esecutivi Convenzionati" e "Piani di Recupero" (questi ultimi anche per tutti i nuclei di interesse storico - ambientale) di libera iniziativa come da articoli 43 e

44 bis della L.R. 56/77.



7.4 I progetti di Piani Esecutivi devono essere redatti e firmati da Tecnici laureati (Ingegneri od Architetti).

Articoli 8 - **Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)**

8.1 Qualora, per ragioni esposte all'articolo 2 paragrafi 2.3, 2.4, un Comune dovesse dotarsi di P.P.A, lo stesso sarà' formato in conformità' delle disposizioni di cui agli articoli 33, 34 e 35 della Legge Regionale 56/77.

8.2 È fatta salva la facoltà' della Comunità Montana di procedere alla formazione ed all'approvazione di P.P.A. per i Comuni esonerati dall'obbligo sempre secondo le modalità' e disposizioni di cui agli articoli sopra citati.

8.3 In caso contrario, i suddetti Comuni presenteranno annualmente alla Comunità Montana, una semplice elencazione con le previsioni per l'esecuzione di opere strutturali ed infrastrutturali con l'utilizzo dei contributi percepiti e previsti, al fine di procedere alla verifica di rispondenza alle previsioni di P.R.G.I.

Articolo 9 - **Aggiornamenti.**

9.1 La 3a Variante Generale al P.R.G.I. della Comunità Montana sarà' soggetta a revisione e ad aggiornamenti per adeguarla a tutte le disposizioni di Legge che verranno emanate in materia dallo Stato e dalla Regione; sarà' inoltre adeguato ai Piani Territoriali Regionali dalla data in cui questi diverranno operanti.

9.2 I Comuni della Comunità Montana aggiornano e adeguano il P.R.G.I. e le presenti Norme di Attuazione al proprio Regolamento Edilizio da adottarsi ai sensi della L.R.18/99.

9.3 Le definizioni e le disposizioni di cui alle presenti norme si intendono valide sino all'entrata in vigore del Testo Unico per l'Edilizia.



TITOLO II

I PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 10 - **Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi.**

Il presente articolo definisce i "parametri urbanistici ed edilizi" in base ai quali avviene il dimensionamento degli interventi sul suolo.

10.1 Superficie territoriale (St).

È costituita dall'area di intervento di uno strumento esecutivo e comprende tutta quella racchiusa dal perimetro preso in considerazione, comprensiva di tutti gli spazi pubblici previsti.

10.2 Superficie fondiaria (Sf).

10.2.1 È l'area di proprietà, oggetto di un intervento edificatorio, attraverso una concessione singola, indipendentemente dal fatto che essa faccia o meno parte di una zona soggetta a P.P. od a P.E.C.; essa è pertanto al netto delle parti destinate o da destinare a spazi pubblici, ad attrezzature collettive, a strade, ecc.

10.2.2 Sono comprese invece (e pertanto computabili ai fini di cui ai successivi articoli 10.4 e 10.6) le aree in eventuali fasce di rispetto (stradale, fluviale, ecc.), purché appartenenti alla stessa "zona".

10.3 Indice di fabbricabilità territoriale (It).

È l'edificabilità espressa in mc./mq. riferita alla superficie territoriale. Essa viene verificata in sede e nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi.

10.4 Indice di fabbricabilità fondiaria (If).

È il volume costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria. Nel caso di strumento esecutivo, tale indice rappresenta il limite di "addensamento" sull'area fondiaria (al netto di spazi per strade, ecc.), come da definizione esposta al paragrafo 10.2.

10.5 Superficie coperta (Sc).

È rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale di un edificio, al netto di sporti (cornicioni, gronde, balconi, scale esterne aperte aggettanti fino a 1,50 ml).

Non costituiscono superficie coperta eventuali autorimesse, anche non legate da vincolo pertinenziale, seminterrate fuoriuscenti dal piano del terreno sistemato, fino a un massimo di mt. 1,30, a copertura piana sistemata a verde, nonché le eventuali autorimesse, costruite fuori terra quando siano in misura non superiore a due per ogni unità abitativa, se legate alla medesima, da vincolo pertinenziale.



10.6 Rapporto di copertura (Rc).

Il rapporto di copertura è il valore massimo del rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

10.7 Altezza edifici (Hr).

10.7.1. È la differenza tra la quota di "spiccato" e la quota dell'intradosso della gronda (se orizzontale) e quella media dello stesso intradosso (se la gronda è inclinata). Essa va misurata su ciascun fronte. La quota di spiccato è:

- a) quella del marciapiede o della strada, se l'edificio è a filo strada od a distanza inferiore a mt. 5,00;
- b) quella media del terreno naturale, se l'edificio trovasi a distanza superiore a mt. 5,00 dalla strada.

10.7.2. In luogo del "terreno naturale" si assume a riferimento quello risultante ad intervento ultimato qualora sia inferiore a quello naturale.

10.7.3. In presenza di particolari depressioni del terreno naturale sono ammesse sistemazioni da realizzarsi con autorizzazione richiesta preliminarmente alla concessione ad edificare. Non sono comunque ammessi riporti che creino pendenza superiore al 5%.

10.8 Altezza massima (H max).

10.8.1. È misurata in metri ed in piani fuori terra, e rappresenta il limite insuperabile consentito per ogni zona. Quella misurata in metri è la massima tra le Hr di cui al punto precedente; e quella espressa in "piani" esprime il numero massimo di "piani fuori terra" ammesso in ogni zona.

10.8.2. Non si considerano "piani":

- a) i piani "pilotis" nonché le tettoie aperte da almeno tre lati aventi altezza non superiore a mt. 2,50;
- b) i seminterrati che fuoriescono per meno di mt. 0,60 dallo "spiccato" definito al punto 10.7;
- c) i "sottotetti" aventi altezza massima non superiore a mt. 2,50 e minima non superiore a mt. 0,50 (che potranno comunque essere utilizzati, anche parzialmente, come "accessori", quali locali di sgombero).

10.9 Altezza al fine del volume (Hv).

10.9.1. È la differenza tra la quota del pavimento del piano abitabile più basso e quella dell'intradosso del solaio di copertura del piano abitabile più alto.

10.9.2. La quota del pavimento del piano abitabile più basso è comunque assunta a mt. 0,60 dal piano di spiccato (definito al punto 10.7) quando essa è ad altezza superiore.

10.10 Volume.

10.10.1. È il prodotto della superficie coperta (Sc) al netto degli sporti, per l'altezza (Hv), aumentata del volume dei corpi aggettanti, chiusi almeno su tre lati e coperti.

10.10.2 Sono esclusi dal computo del volume:

- i porticati al piano terreno aperti al pubblico;
- le autorimesse, aperte o aventi altezza massima di mt. 2,50, in misura non superiore a due per ogni unità abitativa, legate da vincolo pertinenziale;
- i piani "pilotis" e le tettoie di cui alla lettera a) del paragrafo 10.8.2;
- le logge, nonché i volumi tecnici quali definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. n°2474 del 31.01.1973;
- i sottotetti come definiti al punto c) dell'articolo 10.8.1 ed i vani recuperabili ai sensi della L.R.06.08.1998 n°21. È da considerare volume la parte di sottotetto la cui altezza media è uguale o superiore a mt.2,70.

10.11 Distanze dal confine di proprietà' (Dc).

È misurata perpendicolarmente al confine stesso dal punto più vicino di un edificio, considerando i corpi aggettanti chiusi ma non gli sporti (balconi, pensiline, cornicioni), inferiori a mt.1,50.

10.12 Distanza tra i fabbricati.

È la distanza minima misurata, perpendicolarmente all'edificio esistente, dal punto più vicino di quello costruendo, considerando, per entrambi, i corpi aggettanti chiusi ma non gli sporti (balconi, pensiline, cornicioni) inferiori a mt. 1,50.

Si distinguono:

- Dff - distanza fra pareti che si prospettino per 12 o più' mt. (distanza fronte - fronte);
- Dtt - distanza fra pareti che si prospettino per meno di mt. 12; (distanza testata - testata)

10.13 Distanza da strade (Ds).

È misurata come la distanza dal confine assumendo come riferimento il limite della proprietà dell'Ente cui appartengono le strade esterne all'area urbana (strade statali, provinciali, comunali e vicinali) ed il ciglio per quelle interne all'area urbana.

10.14 Destinazione d'uso.

Deve essere precisata su ogni progetto e richiamata nella concessione edilizia.

Per ogni "zona " sono precisate le destinazioni d'uso. Per quelle legittimamente esistenti alla data di adozione della 3a Variante Generale al P.R.G.I. ed in contrasto con quelle di zona, è consentito, oltre al cambio di destinazione finalizzato ad adeguare la destinazione a quelle ammesse nella zona di appartenenza, il mantenimento di quella esistente, anche con interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, a condizione dell'adeguamento alle norme di legge a tutela della salute pubblica, dell'igiene e di specifiche norme legate all'eventuale attività in atto. Non è comunque possibile, tranne il caso espressamente precisato dalla lettera a) dell'articolo 48 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., alcuna modifica della destinazione d'uso se non preventivamente autorizzata, né può essere autorizzata alcuna variazione se non nell'ambito di quelle ammesse per la zona

in cui ha luogo l'intervento, di seguito indicate:

- a) GRUPPO "A": residenza, sia di carattere familiare che di tipo comunitario (convivenze religiose, convitti, collegi, case di riposo, strutture socio –assistenziali); negozi ed esercizi commerciale al minuto, attività professionali, alberghi, locande, pensioni; autorimesse private, attività di pubblico servizio.
- b) GRUPPO "B": commercio al minuto; uffici pubblici e privati (commerciali, professionali); artigianato di servizio, familiare e non molesto con particolare riferimento alla tutela ambientale; culto, ritrovi, spettacolo e ricreazione; istruzione pubblica e privata, dispensari, ambulatori, case di cura e di riposo, autorimesse pubbliche e private per meno di 100 autovetture;
- c) GRUPPO "C": attività artigianali di produzione anche molesta; cabine elettriche, attività commerciali richiedenti magazzini chiusi od aperti (materiali da costruzione, prodotti agricoli e per l'agricoltura, autotrasporti di merci sfuse, imballate od in contenitori; carburanti e combustibili liquidi, solidi e gassosi, autorimesse private)
- d) GRUPPO "D": attività produttive di tipo industriale non inquinanti a norma delle vigenti legislazioni statale e regionale; cabine elettriche, autorimesse di pertinenza. Tassativamente escluse le industrie classificate ad alto rischio ai sensi del D.P.R. 175/88 e le attività rumorose oltre i livelli consentiti dal D.P.C.M. 01.03/1991. Per ogni "zona" sono precisate le destinazioni d'uso: quelle esistenti alla data di adozione della 3a variante generale del P.R.G.I. e in contrasto con quella di zona, è consentito il mantenimento, anche con interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, a condizione dell'adeguamento alle norme di legge a tutela della salute pubblica, e igiene.
- e) GRUPPO "E": attività agricole - zootecniche; trasformazione di prodotti agricoli; stoccaggio derrate per la commercializzazione sia a gestione privata che cooperativistica; macelli; salumifici; caseifici, autorimesse private.
- f) GRUPPO "F": residenza e servizi (uffici, mense, spogliatoi servizi igienici) per le destinazioni del Gruppo "C" e del Gruppo "D" (per proprietari, dirigenti, custodi, autorimesse private).
- g) GRUPPO "G": case coloniche, magazzini per derrate agricole, ricovero per mezzi ed attrezzature agricole, autorimesse private.
- h) GRUPPO "H": servizi tecnologici puntiformi di interesse pubblico (cabine elettriche pubbliche, depuratori acque nere, pozzi e serbatoi acquedotto); residenza eventuale per personale addetto.

10.15 Aree di pertinenza delle costruzioni.

Sono le superfici territoriali e fondiariae asservite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria. Il volume (o la superficie) dei fabbricati esistenti deve essere dedotto dalle quantità edificabili ammesse, salvo impegno alla demolizione prima dell'esecuzione di nuove costruzioni. In caso di frazionamenti di proprietà si farà riferimento (ai fini del calcolo della capacità edificatoria fondiaria), alla situazione esistente alla data di adozione del

Progetto



Preliminare della 3a variante al P.R.G.I., tenendo conto degli edifici già esistenti sulla proprietà.

10.16 Superficie lorda di pavimento (SLP)

La somma di tutte le superfici coperte ai vari piani fuori terra, che concorrono alla determinazione del volume.

Detto valore, quando non coincidente con la Superficie Coperta, costituisce base di calcolo per la determinazione del volume.

Articolo 11 - **Classificazione e definizione interventi.**

11.1 Gli interventi sui fabbricati esistenti o sui suoli liberi o resi tali, sono quelli definiti dall'articolo 31 della legge 457/78 dall'art.13 comma 3 della L.R.56/77 e dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n°5/SG/URB del 27.04.1984 ed eventuale successive modifiche.

11.2 Mantenendo il riferimento alle definizioni sopra richiamate, gli interventi previsti sono precisati, con le integrazioni necessarie, come in appresso:

a) Intervento di tipo MO (Manutenzione Ordinaria):

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, mutamento di destinazione d'uso e modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Attuazione intervento:

Non è richiesto titolo autorizzativo ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs.490/99.

b) Intervento di tipo MS (Manutenzione Straordinaria).

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

Attuazione intervento:

Autorizzazione, D.I.A., comunicazione di cui all'art.26 legge 47/85 ad esclusione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs.490/99.

c) Intervento di tipo RR (Restauro e Risanamento conservativo).

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la

funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili.

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

Attuazione intervento:

Autorizzazione, D.I.A., comunicazione di cui all'art.26 legge 47/85 ad esclusione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs.490/99.

d) Intervento tipo RE (Ristrutturazione Edilizia)

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

E' riconducibile all'intervento di ristrutturazione edilizia la realizzazione di locali destinati ad uso residenziale, secondo le modalità stabilite dalla Legge Regionale 06.08.98, n. 21 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti".

Tali opere possono essere realizzate nei locali sottotetto legittimamente esistenti al 12.08.98 aventi, anche mediante ristrutturazione, le altezze minime consentite dalla citata legge.

Ai fini di tale utilizzo è consentita la realizzazione di finestre, lucernari, abbaini o terrazzi in modo congruente con il disegno architettonico dell'edificio e del contesto ambientale circostante.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A all'interno dei corpi di fabbrica sono consentiti, in caso di sostituzione di orizzontamento, modeste modifiche alla quota degli stessi, non eccedenti più o meno cm.20 e la realizzazione di nuove scale di collegamento interne, nonché la sostituzione di quelle esistenti con modeste modifiche di pendenza delle rampe, in conseguenza alla citata modesta modifica alla quota degli orizzontamenti.

Attuazione intervento:

concessione edilizia onerosa, fatte salve le eccezioni previste dalla legge 10/77.

e) Intervento di tipo DR (Demolizione con Ricostruzione).

Trattasi di interventi che prevedono la demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia, accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario potrà avvenire entro i limiti della volumetria edificata preesistente, al netto delle superfetazioni, anche se eccedente il limite max di zona e nel rispetto del limite di 5 mc/mq. fissato dal D.M. 2.4.68 n°1444 e dei restanti parametri edilizi ed urbanistici della zona di appartenenza.

Attuazione intervento:

concessione edilizia onerosa.

La riedificazione è sottoposta, nel caso di cambio di destinazione d'uso, anche parziale, alla procedura della concessione edilizia convenzionata, che preveda, per la parte soggetta a cambi di destinazioni d'uso, la cessione

gratuita, l'assoggettamento ad uso pubblico o la monetizzazione, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, delle aree per servizi occorrenti (ai sensi dell'articolo 21 della L.U.R.).

Tale tipo di intervento è ovunque ammesso, con esclusione degli edifici esistenti in zona agricola e per quelli appartenenti alle classi 1 - 2 - 3 individuati in cartografia nella tav. 5 in scala 1:2000 e 6 in scala 1:1000, è soggetto alle condizioni precisate all'articolo 14, relativamente agli edifici appartenenti alla classe 4.

f) Intervento di tipo NC (Nuova Costruzione).

Intervento da realizzare rispettando i parametri stabiliti dalle presenti norme di attuazione.

Attuazione intervento:

concessione onerosa (fatte salve le eccezioni previste dalla legge 10/77)

g) Intervento di tipo CD (mutamento destinazione d'uso).

Il mutamento di destinazione d'uso di immobili (aree, edifici o parte di essi) è assentibile, purché la destinazione richiesta rientri tra quelle specifiche previste dalle presenti Norme di Attuazione per ogni zona del territorio comunale.

Non è richiesto titolo autorizzativo quando, fermo restando la compatibilità della nuova destinazione con quella di zona, essa ha luogo in un edificio o parte di edificio, di volume inferiore a 700 mc., ed è realizzabile senza alcun intervento edilizio che modifichi la struttura e la distribuzione interna.

Attuazione intervento:

concessione edilizia onerosa.

L'onerosità della concessione è valutata in base alla differenza tra le tariffe della destinazione originaria e di quella prevista, ove quella di quest'ultima sia superiore a quella già corrisposta.

e) Intervento di ristrutturazione urbanistica

Quello rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale.

Attuazione intervento:

Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

TITOLO III
NORME GENERALI



Articolo 12 - **Zonizzazione.**

Il territorio dei Comuni della Comunità Montana è suddiviso in:

a) Aree urbanizzate ed urbanizzande, comprendenti:

- NA: nuclei antichi di interesse storico - ambientale a prevalente destinazione residenziale;
- RR: aree di recupero di tipo residenziale costituenti i nuclei abitati a prevalente tendenza residenziale;
- RM: aree di recupero di tipo misto residenziale - agricolo costituenti i nuclei frazionali a prevalente vocazione agricola;
- CR: aree di completamento di tipo residenziale costituite da singoli lotti liberi situati nell'ambito od a margine delle aree RR;
- CM: aree di completamento di tipo misto costituite da singoli lotti liberi situati nell'ambito delle aree RM;
- SR: aree di sviluppo residenziale soggette a strumento esecutivo convenzionato, obbligatorio, unitario esteso all'intera area.
- SRE: aree di sviluppo residenziale esistenti soggette a P.E.C. già in fase di utilizzazione, da completare;
- PE: aree produttive (industriali - artigianali - commerciali), esistenti da completare;
- PN: aree produttive (artigianali - industriali) di nuovo impianto con concessione singola;
- PNI: aree produttive (artigianali - industriali) di nuovo impianto, soggette a strumento urbanistico esecutivo unitario, esteso all'intera area;
- SA: aree per impianti socio - assistenziali;
- AC: aree per attività commerciali;
- TE: aree esistenti per attrezzatura ed abitazioni turistiche;
- IT: aree per impianti turistici esistenti e di nuovo impianto.

b)- Aree agricole (E).

Sono inoltre identificate le seguenti parti di territorio sottoposte a particolare normativa:

- SP: aree per impianti di interesse pubblico e di uso collettivo (verde, sport, parcheggi, istruzione, culto, attività' sociali, ecc.) esistenti e previste;
- ISPE: aree per impianti sportivi privati esistenti;
- ISPN: aree per impianti sportivi privati in progetto;



- EV: aree agricole a destinazione speciale; zone boschive ed a pascolo ad alta quota soggette a tutela ambientale;
- VP: verde privato vincolato;
- VA: aree a vincolo archeologico;
- fasce di rispetto stradale (D.P.R. n°495 del 16.12/1992 e D.P.R. 26.04/1993 n°147), cimiteriale, fluviale, prese acquedotti, depuratori, piste sciistiche (articolo 27 L.R. 56/77) ed aree di protezione assoluta e salvaguardia di fonti minerali (L.R. 25/94).

Le aree comprese fra queste ultime fasce di rispetto, ed aree EV e VA, sono inedificabili, salvo le eccezioni di cui si dirà; tuttavia la loro superficie è computabile ai fini della densità' territoriale e di quella fondiaria.

- VI: aree soggette a vincolo idrogeologico.
- ACC: area per mercato ed attrezzature agricole commerciali.
- EA: aree ecologiche attrezzate.

Articolo 13 - **Definizione aree omogenee.**

a) Nuclei di interesse storico - ambientale (NA).

Tutti i nuclei di interesse storico - ambientale sono soggetti genericamente a "recupero" attraverso gli interventi precisati ed individuati puntualmente all'articolo 14 delle presenti norme, riferiti agli edifici cartograficamente individuati alla tav. n.6. di P.R.G.I. in scala 1:1.000.

Sono confermate le destinazioni "prevalenti in atto", mentre quelle non più esercitate, se in contrasto con quelle specifiche in seguito precisate, non potranno essere riattivate.

In tutte le aree NA è ammessa la formazione di Piani di Recupero, redatti ai sensi dell'articolo 41 bis della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., sia pubblici che privati (consensuali).

b) Aree di recupero di tipo residenziale (R.R.).

Sono aree, di norma, edificatoriamente "sature" costituenti i nuclei abitati a spiccata tendenza residenziale. Gli interventi ammessi sono precisati negli articoli seguenti e le destinazioni ammesse sono quelle in atto, valendo le stesse prescrizioni e gli stessi divieti di cui al punto a)-.

c) Aree di recupero di tipo misto (R.M.).

Sono aree, di norma, edificatoriamente "sature" costituenti i nuclei abitati in cui la residenza è prevalentemente di tipo colonico. In tali aree saranno pertanto ammesse alcune destinazioni di tipo essenzialmente agricolo. Gli interventi possibili, sono precisati nei successivi articoli e verranno assentiti con Permesso di Costruire (oneroso nei casi di destinazione residenziale

indipendentemente dalla qualifica del titolare della concessione), o D.I.A..

d) Aree di completamento residenziale e misto residenziale - agricolo (C.R. - C.M.).

Sono costituite da lotti liberi di limitata superficie, posti all'interno ed ai margini degli abitati, che potranno essere utilizzati edificatoriamente, con concessione singola, per la realizzazione di edilizia residenziale e mista residenziale - agricola.

e) Aree di sviluppo residenziale (S.R.).

Sono aree, ai margini dei centri abitati, su cui sono previsti interventi di edilizia residenziale, soggetti a Piano Esecutivo Convenzionato unitario ed esteso all'intera area.

f) Aree di sviluppo residenziale in corso di utilizzazione (S.R.E.).

Sono aree per le quali il precedente S.U. prevedeva l'utilizzazione in base a P.E.C. e che sono già state parzialmente utilizzate o sono in corso di utilizzazione; per tali aree vengono confermati i parametri e le norme derivanti dal P.R.G.I. vigente al momento della formazione del P.E.C.

g) Aree produttive e commerciali esistenti (PE).

Confermate nelle localizzazioni attuali e con destinazione rispettivamente industriale, commerciale ed artigianale, sono soggette ad interventi (da realizzare con concessione singola) finalizzati a consentirne l'adeguamento funzionale ed aziendale, nonché il potenziamento (entro limiti prestabiliti).

h) Aree produttive di nuovo impianto (PN).

Sono aree da destinare ad attività prevalentemente artigianale; gli interventi previsti potranno essere realizzati con concessione singola

i) Aree produttive soggette a P.E.C. (P.N.I.)

Sono aree da destinare ad attività artigianale od industriale in cui gli interventi potranno essere realizzati solo attraverso strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.O.) unitario, esteso all'intera area.

l) Aree per impianti socio - assistenziali (SA).

In tali aree, in base a precisi parametri, potranno essere realizzati impianti sanitari e socio - assistenziali anche attraverso il recupero ed il riutilizzo di edifici esistenti.



m) Aree per attività commerciali (A.C.).

Sono aree ai margini di centri abitati, destinate all'insediamento di attività commerciali (magazzino e punto vendita) da realizzare con concessione singola in base ai parametri dimensionali riportati nell'apposito articolo.

n) Aree per attrezzature e residenze turistiche esistenti (T.E.).

Area, praticamente "satura", costituente il "Villaggio La Gioia", centro turistico estivo- invernale. Gli interventi ammessi sono riportati negli articoli seguenti; sono confermate le destinazioni d'uso in atto, mentre quelle non più esercitate, se in contrasto con quelle specificate nell'apposito articolo, non potranno essere riattivate.

o) Aree per impianti turistici (I.T.).

Sono aree per campeggi e strutture annesse esistenti o di nuovo impianto. Gli interventi verranno assentiti nel rispetto della normativa riportata nell'apposito articolo.

p) Aree agricole (E).

Le aree produttive agricole comprendono le parti del territorio extra – urbano libero od edificato, per case sparse ed insediamenti, in cui sono prevalenti la funzione produttiva agricola, zootecnica, forestale e quelle ad esse strettamente complementari.

Nelle aree agricole, la 3a Variante Generale del P.R.G.I. opera nel rispetto delle scelte programmatiche contenute nei seguenti strumenti:

- Piano socio - economico e territoriale della Comunità Montana;
- Piano agricolo zonale;
- Proposta di Progetto Generale integrato per la salvaguardia e la valorizzazione ambientale del territorio.

Gli interventi in aree agricole sono sottoposti alle limitazioni imposte dai vincoli archeologici, paesaggistici, morfologici, idrogeologici risultanti in cartografia.

Il Piano Regolatore Generale norma, al fine di un corretto uso delle risorse naturali produttive:

- a) le destinazioni d'uso proprie e compatibili;
- b) le variazioni di destinazione d'uso ammesse;
- c) i soggetti aventi titolo ad edificare;
- d) le verifiche di rispondenza alle finalità di P.R.G.I. degli interventi richiesti;
- e) l'applicazione dei parametri edilizi - urbanistici per gli interventi di nuova edificazione ed i tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente con l'obiettivo di recuperare nella misura più' ampia possibile quello abbandonato ed inutilizzato;
- f) l'individuazione delle procedure per la realizzazione di interventi mirati a

potenziare un turismo innovativo in grado di attivare iniziative attraverso il recupero dell'agricoltura e dell'artigianato locale al fine di favorire un miglioramento delle condizioni sociali della popolazione residente;

g) normativa per aree già parzialmente utilizzate a fini turistici ed agro - turistici.

q) Aree per servizi (SP).

Nella misura adeguata alla CIRT sono localizzate le aree destinate ad SP, confermando quelle esistenti e prevedendo quelle necessarie per il soddisfacimento degli "standard". Per ciascuna è precisata la destinazione fermo restando la facoltà del Consiglio Comunale di introdurre varianti in esse, purché nel rispetto dei valori differenziati di cui all'articolo 21 della L.R. 56/77.

Non entrano nel calcolo degli standard, le aree destinate ad impianti tecnologici di interesse comunale, così come le aree destinate a parcheggio e verde a servizio dell'impianto cimiteriale.

Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'articolo 51, lettere c-d-e-f-g-s-t-v- della Legge Regionale 56/77, possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi, prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G.I., salvo che per le distanze dai confini.

r) Aree di rispetto.

Le fasce di rispetto stradale, cimiteriale, fluviale, sono dimensionate secondo le norme di cui agli articoli 27 e 29 della Legge Regionale 56/77, tenuto conto dei disposti del D.P.R. 495/92 e del D.P.R. 147/93; indipendentemente dalla larghezza rappresentata in cartografia, per le fasce di rispetto valgono quelle stabilite dalle Leggi e Decreti vigenti e dalle eventuali successive modificazioni.

Le fasce di rispetto per i cimiteri sono fissate in base ai disposti della L.R. 56/77 salvo i casi in cui tali fasce risultino ridotte a seguito di nulla osta dell'organo competente.

Per quanto attiene, in particolare, alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, si precisa che l'osservanza delle norme di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i., ha solo finalità di sicurezza contro esondazioni, erosioni, ecc.; resta comunque l'obbligo di subordinare al rispetto delle norme procedurali, di cui al D.lgs.490/99, ogni intervento che dovesse aver luogo nelle aree ed entro i limiti stabiliti dallo stesso Decreto, ancorché cartograficamente tali limiti non siano riportati.

Analoga condizione vale per le aree boscate e quelle poste ad altezza superiore a quella indicata dallo stesso D.lgs.490/99.

Tutto ciò fino all'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale, la cui normativa prevarrà sulle condizioni sopra specificate a solo fine di salvaguardia.

I P.R.G.I. sulle tavole 4 in scala 1:5000 individua le aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D.lgs.490/99, denominati "Galassini". Tali aree

sono da considerarsi soggette a vincolo paesistico ambientale.

Le fasce di rispetto dei depuratori pubblici, esistenti e previsti, sono dimensionate in relazione ai disposti della deliberazione del Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento "Criteri, metodologie e Norme Tecniche Generali di cui all'art.2 lett.b), d) ed e), della Legge 10.05.1976 n°319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento – all.4 punto 1.2 – pag.20 pubblicato sul supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n°48 del 21.02.1977". Le fasce di rispetto dei pozzi di captazione, esistenti e previsti, sono dimensionate in relazione ai disposti contenuti all'interno del D.P.R. 24.05/1988 n.236, art.6, comma 1 modificato dall'art.21 del Testo Unico per la Tutela delle Acque approvato con Decreto Legislativo 11.05.1999, n°152 e dal Decreto Legislativo n°258 del 18.08.2000.

Nell'ambito della concessione per acque minerali "Fonte dello Zolfo" in Comune di Montegioco, sono individuate ed approvate, ai sensi della L.R. 25/94, le aree di protezione assoluta e salvaguardia della fonte minerale, come definite e dimensionate dalla D.R. N. 244 del 22.6.98.

s) Aree a vincolo speciale (E.V.).

Nell'area agricola sono individuate aree a "vincolo speciale" al fine di salvaguardare le caratteristiche ambientali in atto ed in particolare le aree montane, le quali non avranno altra destinazione all'infuori di quella silvo - pastorale e saranno pertanto inedificabili, fatte salve le possibilità di seguito indicate.

In tali zone si darà luogo al ripristino od alla formazione di percorsi pedonali verdi "attrezzati", utilizzabili per l'attività pastorizia e per quella escursionistica, alla formazione di eventuali piste tagliafuoco a servizio del Corpo Forestale, al raggiungimento dei parcheggi ricavati in prossimità delle piste sciistiche e degli impianti di risalita.

Non saranno consentite opere di urbanizzazione di alcun genere (strade in particolare), ad eccezione di quelle facenti parte di impianti necessari all'alimentazione idrica dei nuclei abitati: saranno consentite esclusivamente costruzioni di baite, altane e ricoveri per la pastorizia.

Nelle zone individuate dal Piano, sono altresì consentiti impianti per gli sport invernali (risalita, servizi accessori), subordinatamente al parere vincolante della Commissione Permanente di cui all'articolo 3.

È infine consentito realizzare (attraverso Piani Particolareggiati) percorsi escursionistici attrezzati con punti di sosta, rifugi, ostelli per la gioventù, osservatori naturalistici, ecc., secondo le indicazioni contenute nel "Preliminare del Progetto di Tutela e valorizzazione delle dorsali appenniniche Nordoccidentali", redatto dalle Amministrazioni Provinciali di Alessandria, Genova, Parma, Pavia e Piacenza.

t) Aree per impianti sportivi privati esistenti I.S.P.E.).

Sono aree utilizzate per impianti sportivi di proprietà privata. Apposita

normativa ne definisce i limiti di utilizzazione.

u) Aree per impianti sportivi privati in progetto (I.S.P.N.).

Sono aree in cui, in base ad apposita normativa, potranno essere realizzati impianti sportivi di proprietà privata, ma di uso pubblico.

v) Aree a vincolo archeologico (V.A.).

Sono individuate due aree a vincolo o di interesse archeologico. Per entrambe, apposita normativa ne definisce i limiti di intervento.

z) Aree a verde privato vincolato (V.P.).

Aree private vincolate alla conservazione del patrimonio naturale ambientale.

w) Fasce di rispetto per impianti sportivi invernali – Limite aree per nuovi impianti sciistici.

Aree a tutela degli impianti sciistici esistenti con individuazione di quelle in cui è ammessa la formazione di nuovi impianti.

Le fasce di rispetto relative alle piste sciistiche esistenti sono determinate dall'articolo 27 comma 8 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. (profondità di mt.50 dal confine delle aree asservite).

x) Aree a vincolo idrogeologico e zone boscate.

Sono zone soggette a vincolo ai sensi del R.D. 30.12/1983 n. 3267. Le aree boscate, non comprese in zona EV, sono disciplinate secondo i disposti dell'articolo 30 della L.R. 56/77 e della L.R. 45/89.

y) Area per mercato ed attrezzature agricole - commerciali (A.C.C.).

Trattasi di aree destinate ad interventi per attività collaterali all'agricoltura.

j) Aree ecologiche attrezzate (EA).

Aree per la raccolta, in appositi contenitori, di rifiuti urbani ingombranti e rifiuti provenienti da aziende agricole.

TITOLO IV

NORME SPECIFICHE DI ZONA

Articolo 14 - **Interventi nei nuclei antichi di interesse storico – ambientale (NA).**

14.1 Nei nuclei antichi di interesse storico - ambientale (NA) è prevista la possibilità di realizzare interventi mediante Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata formati con le modalità e finalità stabilite dall'articolo 41 bis della Legge Regionale 56/77.

La formazione dei Piani di Recupero dovrà avvenire su comparti delimitati dalle strade o piazze pubbliche.

14.2 INDIVIDUAZIONE DELLE CLASSI DI EDIFICI ED INTERVENTI AMMESSI

14.2.1.1. Il piano individua i tipi di interventi ammessi sugli edifici in base all'appartenenza di questi alle seguenti classi, individuate sulla tavola 6 in scala 1: 1000.

CLASSE 1

Immobili pubblici o privati, sottoposti a tutela i ai sensi dell'articolo 2, comma 1 del D.Lgs. 490/99.

Comprendono:

- palazzi rappresentativi
- edifici simbolici
- chiese
- palazzi nobiliari

INTERVENTI AMMESSI:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo.

Parte integrante di ogni progetto edilizio è il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti di pertinenza, siano essi aree cortilizie o zone alberate, prati o giardini.

Il rifacimento della pavimentazione, deve avvenire con uso di sistemi o di materiali tradizionali, quali lastricati di granito, selciati di ciottoli, cubettature in granito e porfido.

Non sono ammesse pavimentazioni in materiali bituminosi o cementizi. Devono inoltre essere previsti interventi di riqualificazione, valorizzazione e

recupero dell'ambiente e del patrimonio a verde esistente, compresa la eventuale delimitazione delle aree verdi.

È ammessa la realizzazione di autorimesse unicamente interrato, purché sistemi di accesso, le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte con particolare attenzione al disegno dell'edificio di cui l'area è pertinenza.

Tutti gli interventi devono essere autorizzati dalla competente soprintendenza.

CLASSE 2

Immobili classificati dal PRG di interesse storico - artistico a sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77.

Comprendono:

- palazzi nobiliari
- palazzi rappresentativi
- edifici residenziali di rilevante interesse

INTERVENTI AMMESSI:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo.

Parte integrante di ogni progetto edilizio è il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti di pertinenza, siano essi aree cortilizie o zone alberate, prati o giardini.

Il rifacimento della pavimentazione, deve avvenire con uso di sistemi o di materiali tradizionali, quali lastricati di granito, selciati di ciottoli, cubettature in granito e porfido.

Non sono ammesse pavimentazioni in materiali bituminosi o cementizi.

Devono inoltre essere previsti interventi di riqualificazione, valorizzazione e recupero dell'ambiente e del patrimonio a verde esistente, compresa la eventuale delimitazione delle aree verdi.

È ammessa la realizzazione di autorimesse unicamente interrato purché i sistemi di accesso, le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte con particolare attenzione al disegno dell'edificio di cui l'area è pertinenza.

Tutti gli interventi relativi agli edifici di interesse storico- artistico devono essere sottoposti alla procedura di cui all'articolo 49 comma 15 L.R. 56/77.

CLASSE 3

Immobili pubblici o privati con cortina edilizia da salvaguardare.

Comprendono:

- edifici residenziali con affaccio su spazi pubblici ed in continuità visiva con essi;
- fronti da mantenere come allineamento e da recuperare con un disegno coerente con il contesto e con gli edifici circostanti.



INTERVENTI AMMESSI:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo A

Parte integrante di ogni progetto edilizio è il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti di pertinenza, siano essi aree cortilizie o zone alberate, prati o giardini.

Il rifacimento della pavimentazione, deve avvenire con uso di sistemi o di materiali tradizionali, quali lastricati di granito, selciati di ciottoli, cubettature in granito e porfido o autobloccanti di particolare valore ambientale.

Non sono ammesse pavimentazioni in materiali bituminosi o cementizi, o di scarso pregio estetico.

Devono inoltre essere previsti interventi di riqualificazione, valorizzazione e recupero dell'ambiente e del patrimonio a verde esistente, compresa la eventuale delimitazione delle aree verdi.

È ammessa la realizzazione di autorimesse e locali accessori unicamente interrati purché i sistemi di accesso, le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte con particolare attenzione al disegno dell'edificio di cui l'area è pertinenza.

CLASSE 4

Immobili pubblici o privati non sottoposti ad alcun tipo di tutela.

Comprendono:

- gli edifici ad uso residenziale o adibiti ad altri usi, compresi i rustici ed i locali provenienti da destinazioni agricole dismesse, che non rappresentano caratteristiche meritevoli di tutela.

INTERVENTI AMMESSI:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo B

Solo nel caso in cui venga dimostrata attraverso particolareggiata documentazione fotografica, unitamente a perizia tecnica asseverata, la condizione di oggettivo degrado che ne pregiudichi il recupero e la stabilità, è ammesso, tranne nel caso in cui gli studi geologico - tecnici lo vietino, l'intervento di DR con riplasmazione dei volumi da realizzarsi anche sulle parti contigue, se non soggette a vincolo.

L'intervento di DR con eventuale riplasmazione dei volumi, deve avvenire nel rispetto dei fili stradali esistenti, di un'altezza massima di mt.10 e comunque non superiore alla maggiore altezza degli edifici in cortina, con uno

spessore di manica massimo di mt.12 e comunque non superiore a quello degli edifici adiacenti, con la possibilità di mantenere le distanze preesistenti dalle proprietà confinanti.

È ammessa la realizzazione di autorimesse all'esterno degli edifici, fino ad un massimo di due posti auto (o max 40 mq.) per ogni unità residenziale, ad essa legate da vincolo pertinenziale, registrato e trascritto.

Le autorimesse, anche quelle interrato, dovranno essere realizzate in modo tale da non risultare in contrasto con i caratteri storici degli edifici e degli spazi di cortile.

Le aiuole e le pavimentazioni devono essere reintegrate con l'uso di tecniche e di materiali tradizionali (lastricati, selciati, porfidi) o coerenti con i caratteri dell'ambiente.

14.2.2 Le destinazioni d'uso specifiche, sono quelle dei gruppi A e B di cui all'art.10.14 delle presenti N.T.A.

14.3 NORME COMPLEMENTARI.

14.3.1 Gli interventi sopra descritti sono integrati dalle seguenti specificazioni.

14.3.2 Nel caso di strutture edilizie esistenti, con esclusione di quelle appartenenti alle classi 1 e 2, che alla data di adozione del progetto preliminare della 3a variante al P.R.G.I., hanno una destinazione incompatibile in quanto non prevista nei gruppi A e B dell'articolo 10.14 è consentito il cambio di destinazione per uso abitativo.

Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie esistenti con l'impiego di materiali tradizionali e devono comunque assumere come riferimento gli immobili circostanti, in particolare quelli soggetti a tutela D.Lgs. 490/99 e di interesse storico artistico ex articolo 24 L.R. 56/77 cartograficamente individuati nella tav. 6, scala 1: 1000 di P.R.G.I.

Tali interventi dovranno essere mirati a non compromettere in modo irreversibile l'impianto originario ed i caratteri architettonici, se di pregio.

Nel caso particolare di tettoie e strutture aperte a servizio di attività agricole sono ammessi il recupero e la nuova realizzazione di superfici di calpestio, passando da uno spazio aperto ad un volume chiuso, con altezza netta dei locali non inferiore a mt. 2.70, anche con la possibilità di modeste modifiche della sagoma del fabbricato.

L'adeguamento è consentito in sede di concessione singola nel rispetto delle norme di regolamento edilizio e sui requisiti igienici e di sicurezza.

Deve inoltre far parte integrante della pratica di adeguamento, il progetto di sistemazione delle aree di pertinenza.

Il progetto deve inoltre essere valutato dalla commissione edilizia in ordine alle caratteristiche ed alla compatibilità ambientale per l'inserimento nel contesto edilizio esistente.

14.3.3 Sono ammessi, per tutti gli edifici con esclusione di quelli inclusi nelle classi 1 e 2 e di quelli che ne hanno beneficiato in precedenza,

ampliamenti “una tantum” non superiori al 10% del volume abitativo esistente e comunque tali da non dar luogo al oltre mc.30 per unità abitativa, finalizzati all'adeguamento igienico (dotazione di servizi) purché ciò avvenga verso l'interno, non sia visibile da spazi pubblici e non diminuisca le distanze dai fabbricati e dai confini rispetto ai minimi prescritti, salvo che, in quest'ultimo caso, sia consentito da un atto di assenso registrato e trascritto tra le parti; tale ampliamento è consentito, solo nei casi in cui è dimostrata l'impossibilità di recuperare volumi di fabbricati di proprietà da demolire contestualmente all'esecuzione delle opere, o mediante l'impiego del tipo di intervento di cui al precedente comma.

14.3.4 All'interno dei cortili è sempre ammessa la demolizione di edifici o parti di edifici recenti, dei bassi fabbricati e delle autorimesse che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico - architettonica dell'ambiente.

14.3.5 Nel caso specifico dei rustici chiusi da tre lati è ammessa la chiusura del quarto lato se finalizzata alla realizzazione di spazi abitativi.

Il conseguente incremento di SLP dovuto alla formazione di nuovi orizzontamenti, in tal caso, è sempre ammesso.

La destinazione dei piani terreni, qualora possibile, è individuata verso usi pertinenziali alla residenza, quali parcheggi ed autorimesse, purché con accesso da spazio privato e non da spazio pubblico.

14.3.6 Le opere dirette al superamento delle barriere architettoniche devono essere attuate nel rispetto delle indicazioni del presente articolo.

14.4 PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE

14.4.1. Le facciate degli edifici, sia verso spazio pubblico che verso spazi interni, devono uniformarsi, per la dimensione, le proporzioni e la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, per materiali, agli edifici circostanti appartenenti alle classi 1 e 2.

14.4.2 I materiali di finitura devono essere quelli tradizionali: intonaco tintecciato, muratura a vista di laterizi, rivestimenti in pietra naturale, con esclusione assoluta di rivestimenti resinoplastici, clinker, ecc.

Le facciate, verso spazi pubblici e privati, se finite con intonaco civile devono essere dipinte in colori tipici da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, con eventuali zoccoli in pietra a tutta altezza, mattoni o intonaco a frattazzo.

14.4.3. Le coperture sono a falde con pendenza massima del 45% in coppi, salvo i casi in cui la copertura esistente risulti essere, in origine, realizzata con materiale e/o tipologia diversi e la stessa possieda caratteristiche

tali da essere considerata meritevole di tutela; i cornicioni devono, per oggetto, sagoma, spessore e materiali, uniformarsi a quelli tipici del luogo.

14.4.4. I balconi sono in lastra di pietra o in soletta di cemento a vista con ringhiere in ferro, o in legno, con mancorrente in piattina di ferro.

14.4.5. Le altezze interne dei vani abitabili non sono di norma inferiori a mt.2,70; altezze inferiori possono essere autorizzate se preesistenti, nei casi di connessione strutturale a edifici delle classi 1 e 2, o nei casi previsti dalla L.R.06.08.1998 n°21.

14.4.6. I serramenti sono preferibilmente in legno naturale, smaltato o in metallo smaltato (con esclusione tassativa di metalli in vista come alluminio anodizzato, ecc.).

I fabbricati devono essere dotati di persiane, o scuri, del tipo simile agli edifici circostanti, se di pregio architettonico.

14.4.7. Le recinzioni: muri pieni aventi altezza massima di mt.2.50 (con le caratteristiche di cui al precedente punto 14.4.2.), a salvaguardia del mantenimento di consolidati allineamenti stradali; siepi di altezza non superiore a mt.2.50; recinzione con cancellata avente altezza massima pari a mt.2.50, su zoccolatura avente altezza minore o uguale a cm.100.

14.4.8. Le eventuali insegne o scritte pubblicitarie devono essere oggetto di apposita autorizzazione.

Possono essere realizzate secondo disegno uniforme studiato dall'amministrazione (con l'eccezione dei segnali d'interesse pubblico) escludendo il tipo a bandiera ed ogni elemento di alterazione o disturbo dell'ambiente e comunque nel rispetto del codice della strada.

Articolo 15 - **Aree di recupero di tipo residenziale (RR) e di tipo misto (RM)**

15.1 Le aree RR e RM sono soggette a recupero, senza obblighi, ma con facoltà di Piani di Recupero aventi caratteristiche di P.E.C.

15.2 In assenza di tali piani, per tutti i fabbricati esistenti, sono ammessi gli interventi M.S., R.R., R.E., D.R., così come definiti al precedente Art.11.

15.3 Tutti i fabbricati esistenti, potranno essere demoliti e ricostruiti, tranne il caso in cui gli studi geologico - tecnici lo vietino, a soli fini residenziali, comunque nel rispetto delle eventuali prescrizioni di carattere geologico.

15.4 I parametri dimensionali per gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono i seguenti:

a) per le aree RR:

- $I_f = 1,5$ mc./mq. (considerando anche la volumetria degli edifici esistenti, sia residenziali sia ad altra destinazione)
- $R_c = 50\%$ (considerando anche l'esistente come sopra)
- $H. \max = 2$ piani f.t. (7,50 mt.);
- $D_s =$ mantenimento allineamenti esistenti, o arretramento di mt. 3,00;
- $D_{ff} =$ mt.10,00;
- $D_{tt} =$ ammessa la costruzione in aderenza (= 0) se il fabbricato adiacente è sul confine, negli altri casi la D_{tt} è di mt. 10,00;
- $D_c =$ mt.5,00 da confine ineditato o con fabbricato ad oltre mt. 5,00;
- $D_c =$ mt.0 se ammessa la costruzione in aderenza.

Le destinazioni d'uso specifiche, sono quelle dei gruppi A e B di cui all'art.10.14 delle presenti N.T.A.

b) Per le aree RM:

b.1- per i soli edifici residenziali:

- $I_f = 0,80$ mc/mq (considerando anche la volumetria dei soli edifici residenziali esistenti)
- $R_c = 50\%$ (considerando gli edifici esistenti, sia residenziali sia rustici);
- $H. \max = 2$ piani f.t. (mt.7.50);
- $D_s =$ mantenimento allineamenti esistenti o arretramento di mt.3,00;
- $D_{tt} =$ ammessa la costruzione in aderenza ($D =$ mt.0) se il fabbricato adiacente è sul confine; negli altri casi, la D_{tt} è di mt.10,00;
- $D_{ff} =$ mt.10,00;
- $D_c =$ mt.5,00 da confine ineditato o con fabbricato a oltre mt.5,00;
- $D_c =$ mt.0 se ammessa la costruzione in aderenza.

b.2- Per i soli fabbricati rustici (porticati, ricoveri attrezzi e macchine):

- $R_c = 50\%$ (considerando gli edifici esistenti, sia residenziali sia ad altra destinazione);
- $H_{\max}-D_s-D_{tt}-D_{ff}-D_c =$ come per gli edifici residenziali.

Le destinazioni d'uso specifiche, sono quelle dei Gruppi A-B e G di cui all'art.10.14 delle presenti N.T.A.

15.5 In tutte le aree RR e RM, per gli edifici residenziali esistenti, esclusi quelli che ne hanno beneficiato in precedenza, sono comunque consentiti ampliamenti "una tantum", pari al 20% del volume abitativo in atto alla data di adozione del P.R.G.I. (è comunque sempre consentito un ampliamento di 30 mc., comunque non superiore ai 100 mc.) finalizzati all'adeguamento igienico funzionale, purché ciò avvenga verso l'interno rispetto alla pubblica strada, oppure in allineamento all'edificio oggetto dell'intervento e non diminuisca le distanze dai fabbricati e dai confini (qualora le stesse siano inferiori ai minimi prescritti), salvo che ciò sia consentito da una Convenzione tra le parti, registrata e trascritta, che preveda o meno la reciprocità.

15.6 Per gli edifici non residenziali, utilizzati con destinazione contraria a quella di zona, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; per quelli del Gruppo G di cui all'art.10.14 nelle aree

RR sono consentiti gli interventi sino al restauro e risanamento conservativo.

15.7 In tutte le aree RR e RM la costruzione con Dtt e Dc = mt.0 è ammessa esclusivamente in presenza di un atto di assenso, registrato e trascritto, fra le parti confinanti.

15.8 Gli interventi previsti nel presente articolo, sono assentibili con concessione singola, onerosa, ancorché rilasciata ad imprenditori agricoli; sarà gratuita la concessione per interventi su fabbricati del Gruppo G, di cui all'art.10.14 delle presenti N.T.A da realizzare nelle zone R.M.

15.9 Gli interventi su immobili soggetti a tutela, ricadenti nelle classi 1 - 2 - 3, sono disciplinati dall'articolo 14 del presente testo.

Articolo 16 - **Aree di completamento di tipo residenziale (CR) e di tipo misto (CM).**

Premessa: l'indagine geologico-tecnica relativa all'area CM n.1 ubicata a Costa Vescovato e all'area n.4 situata in località C.na Vigana – Dernice dovrà essere prodotta preventivamente agli interventi previsti e dovrà tenere conto della pericolosità dell'area.

16.1 Per gli interventi di nuova costruzione da realizzare nelle aree CR e CM, nel rispetto delle prescrizioni di carattere geologico previste dai relativi elaborati, i parametri dimensionali sono i seguenti:

- a) - per le aree CR:
- If = 1,00 mc./mq. (compresi eventuali edifici di qualsiasi tipo esistenti sul lotto);
 - Rc = 40% (compresi eventuali edifici di qualsiasi tipo esistenti sul lotto);
 - H. max = 2 piani f.t. (mt.7,50);
 - Ds = mt.6,00.
 - Dff = mt.10,00;
 - Dtt = mt.10,00 (ridotta a zero se la costruzione può essere realizzata in aderenza);
 - Dc = mt.5,00 da confini ineditati o edificati ad oltre mt.5,00; se edificati a minor distanza, la Dc deve essere tale da verificare la Dff o la Dtt (mt.10,00); la Dc può essere ridotta a zero in caso di costruzione in aderenza.

Le destinazioni ammesse sono quelle riferite ai gruppi A e B.

b) - Per le aree CM:

b.1- per i soli edifici residenziali:

- If = 0.60 mc/mq (compresi eventuali edifici esistenti sul lotto);
- Rc = 40% (considerando tutti gli edifici, anche ad altra destinazione, esistenti sul lotto);
- H. max = 2 piani f.t. (mt.7.50);
- Ds = mt.6,00.
- Dtt= mt.10,00 (ridotta a zero se la costruzione può essere realizzata in aderenza);
- Dff = mt.10,00;

- Dc = mt.5,00 da confini inedificati o edificati ad oltre mt.5,00; se edificati a minor distanza, la Dc deve essere tale da verificare la Dff o la Dtt (mt.10,00); la Dc può essere ridotta a zero in caso di costruzione in aderenza.
- b.2- Per i soli fabbricati rustici (porticati, ricoveri attrezzi e macchine):
- Rc = 40% (considerando anche gli edifici residenziali);
 - H. max – Ds – Dtt – Dff - Dc = come per gli edifici residenziali.
- Le destinazioni d'uso specifiche, sono quelle dei Gruppi A-B e G di cui all'art.10.14 delle presenti N.T.A

I Permessi di Costruire saranno tutti onerosi valutando i fabbricati del Gruppo G come pertinenze dei fabbricati d'abitazione.

Per i fabbricati esistenti in zona CR e CM, utilizzati con destinazione contraria a quella di zona, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; per quelli inutilizzati o che divenissero tali nel periodo di validità del P.R.G.I., è ammesso il cambio di destinazione nell'ambito dei Gruppi ammessi per ogni zona, anche mediante opere di tipo RE e DR, di cui all'art.10.14 delle presenti N.T.A.

16.2 Gli interventi su immobili soggetti a tutela ricadenti nelle classi 1-2-3- sono disciplinati dall'articolo 14 del presente testo.

Articolo 17 - **Caratteristiche costruttive e modalità esecutive per i nuovi fabbricati in zona R.R. - R.M. - C.R. - C.M.**

Le nuove costruzioni od i rifacimenti totali di edifici in zona R.R. - R.M. - C.R. - C.M. dovranno rispettare le caratteristiche di cui all'articolo 14.4.

Gli interventi di nuova costruzione possono essere assentiti mediante concessione edilizia singola onerosa o, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, convenzionato ai sensi dell'articolo 49 della L.R. 56/77.

Articolo 18 - **Aree per attrezzature e residenze turistiche, esistenti.(TE)**

La zona denominata "Villaggio La Gioia", è praticamente edificatoriamente saturata.

Potranno essere pertanto rilasciate concessioni che prevedono:

- a) il cambio delle destinazioni attuali degli edifici in altre di tipo turistico (ristoranti, alberghi, pensioni, residenze) e di quelle turistico alberghiere in atto, in altre della stessa categoria (da alberghi a residenze, e viceversa), senza che ciò comporti aumenti di volume o superficie coperta ed utile;
- b) l'utilizzazione di aree libere per attrezzature sportive e ricreative (tennis, piscina, campi gioco, verde attrezzato) sia di uso privato sia pubblico. Gli impianti di uso aperto al pubblico, dovranno essere realizzati secondo la normativa CONI, dotandoli di spogliatoi e servizi in misura adeguata all'utenza; per impianti dimensionati per più di 100 utenti è ammessa la costruzione di un alloggio per il custode di superficie utile non superiore a mq. 80, calcolati

secondo quanto previsto dal D.M. 10.05/1977 (G.U. n°146 del 31.05/1977); le costruzioni dovranno essere ad un piano fuori terra (h.mt.3,50) e dovranno rispettare una distanza minima dai confini di mt.5,00 e dalle strade pubbliche di almeno mt.6,00; il 10% della superficie dell'area destinata all'impianto sportivo aperto al pubblico dovrà essere sistemato a parcheggio;

c) interventi di manutenzione, consolidamento, ristrutturazione, finalizzati alla conservazione dell'attuale patrimonio edilizio od alla trasformazione di edifici a destinazione contraria a quella di zona, non più utilizzati;

d) in attesa delle risultanze delle indagini avviate dalla Regione Piemonte, l'intera area TE si considera non idonea all'edificazione, pertanto gli interventi ammessi sono da limitare alla conservazione dell'esistente.

Articolo 19 - **Aree di sviluppo residenziale (SR e SRE).**

19.1. Aree di sviluppo residenziale (S.R.)

Sono soggette a P.E.C.O. unitario le aree nel rispetto dei seguenti parametri:

- $I_t = 0,50$ mc/mq.
- $I_f = 0,75$ mc/mq.
- $R_c = 30\%$
- $H_{max} = 2$ piani f.t. (mt.7,00)
- $D_s = mt.6,00$ e nel rispetto dei disposti del D.P.R. 495/92.
- $D_c = mt.5,00$ (zero se ammessa la costruzione in aderenza)
- $D_{ff}-D_{tt} = mt.10,00$ ($D_{tt} = mt.0$ se ammessa la costruzione in aderenza)
- Destinazione d'uso ammesse: Gruppi A e B di cui all'art.10.14 delle presenti N.T.A
- Tipologia: edifici unifamiliari od a schiera
- Caratteristiche costruttive: come stabilito all'articolo 14.4.

L'attuazione degli interventi nelle aree SR è subordinata alla verifica delle condizioni generali di insediabilità ed a all'osservanza delle specifiche prescrizioni di carattere geologico previste dai relativi elaborati geologici - tecnici.

È inoltre stabilito:

- area a verde attrezzato privato: 30% Sf
- area a verde attrezzato pubblico: 10% St
- area a parcheggio privato: 20% Sf
- area a parcheggio pubblico: 10% St

Le aree per S.P. dovranno essere localizzate in modo da garantire una reale fruizione delle stesse da parte del pubblico e pertanto la loro ubicazione dovrà essere preventivamente concordata, in sede di formazione del Piano Esecutivo, con l'Amministrazione Comunale.

Il ricorso alla cessione delle aree da parte dei privati, in sede di piani esecutivi convenzionati, costituisce la garanzia della disponibilità di aree da destinare all'uso pubblico oltre il termine dei cinque anni di validità dei vincoli con contenuto espropriativo, stabiliti in sede di piano regolatore generale.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi le aree per servizi di cui

all'articolo 21 L.R.56/77 devono essere computate, per ogni intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, direzionale, commerciale.

L'Amministrazione Comunale, in alternativa alla cessione gratuita, può procedere alla monetizzazione delle aree per i servizi, secondo valori che saranno stabiliti con apposita deliberazione:

- nei casi in cui le aree per S.P. non siano specificatamente previste dal P.R.G.I.
- nei casi in cui l'Amministrazione Comunale non ravvisi un interesse pubblico alla dismissione dell'area.

Gli edifici esistenti in aree SR potranno essere oggetto, al di fuori od in assenza di Piano Esecutivo, di interventi di tipo MO e MS.

Le schede di riferimento esplicitanti il dimensionamento delle aree SR sono allegate al termine del presente testo.

19.2 - Aree di sviluppo residenziale esistenti (S.R.E.)

Sono aree in fase di edificazione in base a P.E.C. vigenti; su tali aree viene confermata l'edificabilità ammessa con i vincoli ed obblighi contenuti nello S.U.E. di cui sopra.

Articolo 20 - **Aree produttive e commerciali esistenti (PE).**

20.1 - Confermate nelle destinazioni ammesse di zona (industriale - artigianale - commerciale), vi sono consentiti interventi di tipo MO – MS – RR – RE e di ampliamento senza superare un Rc del 60% dell'area fondiaria.

Al verificarsi di quest'ultimo caso, deve essere dimostrato il permanere del 20% dell'area a parcheggio di servizio per l'azienda e del 10% sistemato a verde, con alberatura d'alto fusto, e deve essere reperita una superficie non inferiore al 10% di quella fondiaria, da destinare a parcheggio pubblico.

Le nuove destinazioni di carattere commerciale, ammissibili secondo le presenti norme sia all'interno degli impianti esistenti sia negli ampliamenti consentiti, potranno essere assentite previa verifica dell'esistenza o della possibilità di realizzare i parcheggi ad uso pubblico nella misura prevista dall'articolo 21.3 della L.R.56/77 e s.m.i. che non potranno, in alcun caso, essere monetizzati.

L'impossibilità di reperire dette aree nella misura minima stabilita dalla Legge, costituirà elemento ostativo al rilascio di nuove concessioni per destinazioni commerciali.

I nuovi fabbricati a destinazione produttiva non potranno superare l'altezza di mt.10,00 in gronda.

Le distanze tra fabbricati devono essere mantenute non inferiori a mt.10,00, quella dai confini a mt.5,00, fatte salve le tettoie aperte su tre lati, di altezza inferiore a mt.3,00, e le costruzioni in aderenza; le distanze dalle strade (misurate dal ciglio) non devono essere inferiori (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada). a mt.15,00.

A causa dell'andamento altimetrico del territorio, gli edifici di servizio (box - garage, tettoie, ecc.) di superficie coperta non superiore a mq.100,

quando il colmo del tetto non superi la quota stradale, potranno sorgere a distanza dalla strada inferiore a quella sopra stabilita, ma comunque mai inferiore a mt.6,00.

20.2 - Nessun ampliamento potrà essere assentito senza la preventiva dimostrazione della rispondenza alla normativa vigente dei sistemi di scarico di materie solide, liquide o aeriformi.

Eventuali edifici residenziali esistenti in area PE potranno essere oggetto degli interventi MO – MS – RR - RE, oltre ad un ampliamento, per ragioni di adeguamento igienico – funzionale, da realizzarsi una sola volta, nella misura massima del 20% della Superficie coperta esistente, purché ciò avvenga rispettando una distanza minima dai confini inedificati di mt.5,00 e dai fabbricati esistenti di mt.10,00.

L'ampliamento di cui sopra, è comunque sempre ammesso in ragione di 15 mq., ma non dovrà superare il limite massimo di 30 mq. di superficie lorda.

20.3 - Eventuali impianti (produttivi o commerciali) che fossero sprovvisti di abitazione per il proprietario o custode, potranno essere dotati di un'unità abitativa (purché non ne preesistano) avente superficie utile non superiore a 110 mq.; dovranno essere verificati e rispettate tutte le prescrizioni di cui al comma 1 limitatamente alla verifica di Rc –Dff – Dc - Ds.

Articolo 21 - **Aree produttive di nuovo impianto soggette a S.U.E. (P.N.I.).**

21.1 Sono aree a destinazione artigianale, artigianale - commerciale, piccolo - industriale, soggette a P.E.C.O. unitario nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rc = 40% della superficie fondiaria;
- area da destinare a spazi pubblici (verde e parcheggio, esclusa viabilità):10% di quella territoriale, le Schede riepilogative dei Piani Esecutivi allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, dovranno essere verificate e corrette alle voci “servizi pubblici” (10% superficie territoriale), “superficie fondiaria” e “superficie coperta ammessa”

In ogni caso, dovranno essere previste e realizzate le aree di cui all'articolo 21.2 o 21.3, L.R.56/77 e s.m.i., in misura differenziata secondo le destinazioni d'uso.

Inoltre le nuove destinazioni di carattere commerciale, ammissibili secondo le presenti norme all'interno dei fabbricati esistenti o negli ampliamenti consentiti, potranno essere assentite previa verifica dell'esistenza, o della possibilità di realizzare, i parcheggi ad uso pubblico nella misura prevista dall'articolo 21 della L.R.56/77 e s.m.i., che non potranno essere monetizzati.

L'impossibilità di reperire dette aree nella misura minima stabilita dalla Legge costituirà elemento ostativo al rilascio di nuove concessioni per destinazioni commerciali;

- distanza dai confini: mt.7,50;
- distanza dai fabbricati: mt.15,00;
- altezza max dei fabbricati adibiti a lavorazione od a magazzino: mt.10,00 anche pluripiano;

- altezza dei fabbricati destinati ad impianti o delle attrezzature tecnologiche (silos, ecc.) secondo necessità funzionali;
- altezza dei fabbricati di servizio (mense, servizi, uffici, alloggio custode o dirigente o proprietario) quando non contenuti in quelli precedenti: mt.10,50 (3 piani f.t.)
- distanza dalle strade: non inferiori a mt. 15,00
- unità abitative: consentite due per ogni unità produttiva di superficie utile non superiore a 110 mq./cad.;
- la superficie libera di ogni insediamento dovrà essere destinata in ragione del 20% a verde alberato, del 10% a parcheggio interno e del 10% a parcheggio esterno;
- destinazione ammessa: Gruppi C, D, E, F di cui all'art.10.14 delle presenti N.T.A

21.2 – Nella realizzazione di tutti gli interventi, dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate nelle norme di attuazione di ciascun piano esecutivo, nelle quali dovranno essere specificati i materiali da impiegare relativamente a facciate, serramenti, coperture e recinzioni, e che si intenderanno vincolanti per tutti gli interventi.

Le schede di riferimento esplicitanti il dimensionamento delle aree SR sono allegate al termine del presente testo.

Articolo 22 - **Aree produttive di nuovo impianto soggette a concessione singola (P.N).**

22.1 Sono aree per insediamenti di modeste attività artigianali, non comprese in quelle soggette a S.U.E. ma da realizzare in lotti singoli, mediante concessione edilizia convenzionata, individuati in cartografia, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rc = 40% del lotto;
- H max= mt.10,00;
- Ds non inferiore a quelle fissate dal D.P.R. 495/1992;
- Dff-Dtt = mt.10,00;
- Dc = mt.5,00;
- Destinazioni ammesse dei Gruppi C-D-E-F

22.2 Per ogni unità produttiva, è ammessa la costruzione di un alloggio di non oltre mq.110 di superficie netta (calcolata con le modalità stabilite dal D.M.10.05.1977); la sua superficie, sommata a quella dell'attività produttiva non deve comunque superare un Rc del 50%.

22.3 Per ogni insediamento, deve essere prevista la formazione di un'area di parcheggio privato di superficie pari al 10% del lotto; inoltre la concessione è condizionata alla monetizzazione di una superficie pari al 10% del lotto, in sostituzione della corrispondente area da cedere gratuitamente al

Comune per spazi pubblici.

22.4 Nella realizzazione di tutti gli interventi, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: le facciate dovranno essere intonacate e tinteggiate, o adottate altre idonee soluzioni, a condizione che sia garantito il corretto inserimento anche ambientale.

Articolo 23 – Aree per attività' commerciali (A.C.).

23.1 Destinate a medie e piccole attività commerciali non inserite nei centri abitati (magazzini e punti vendita all'ingrosso ed al minuto), da realizzare con concessione singola nelle località individuate in cartografia, nel rispetto delle seguenti norme:

- $I_f = 1,00$ mc./mq.
- $R_c = 40\%$ della superficie fondiaria
- $H_{max} = 2$ piani f.t. (mt.7,00)
- $D_{tt} = mt.10,00$ (ridotta a zero se la costruzione può essere realizzata in aderenza);
- $D_c = mt.5,00$ da confini inedificati, o edificati ad oltre mt.5,00; se edificati a minor distanza, la D_c deve essere tale da verificare la D_{ff} o la D_{tt} (mt.10,00); la D_c può essere ridotta a zero in caso di costruzioni in aderenza;
- $D_s = mt.10,00$
- superficie netta locale di vendita: non superiore a mq. 250.

23.2 Interventi ammessi dei Gruppi C ed F di cui all'art.10.14 delle presenti N.T.A (limitato alle attività commerciali).

23.3 La superficie fondiaria scoperta di ogni insediamento, dovrà essere destinata in ragione del 15% a verde alberato e del 20% a parcheggio pubblico.

23.4 È ammessa la realizzazione di un'unità abitativa per ogni insediamento, di superficie utile netta (calcolata secondo i disposti del D.M. 10.05.1977) di mq. 110.

Articolo 24 - Aree per impianti turistici (I.T.)

La 3a Variante Generale al P.R.G.I. individua le località in cui possono essere create, od esistono, aree per impianti turistici la cui realizzazione od ampliamento, è soggetta alle norme di cui all'articolo 54 della Legge Regionale 56/77 (corresponsione contributo su opere di urbanizzazione diretta od indotta) e alle indicazioni settoriali contenute nella L.R. 54/79 e s.m.i..

24.1 I campeggi e le strutture annesse dovranno sorgere su superfici di almeno 5.000 mq. di cui il 30% sistemate a verde attrezzato.

Le caratteristiche di impianto sono le seguenti:

- strada di accesso, non minore di mt.6,00 di larghezza;
- dotazione idrica in ragione di 400 lt./giorno/utente;
- rete fognaria, con depurazione idonea ad evitare qualsiasi tipo di inquinamento;
- edificio in muratura, comprendente i servizi divisi per sesso, in misura e tipo adeguati alle vigenti disposizioni igienico – sanitarie, la cucina, la sala di ritrovo (complessivamente per una superficie di 2 mq./utente, l'alloggio del gestore (massimo mq. 110 utili);
- area di sosta alberata e dotata di prese idriche ogni "spazio di sosta", di superficie non inferiore a mq. 25 mq./cad.;
- area di manovra, pari a 25 mq. per ogni spazio di sosta;
- impianto di illuminazione su pali (periferica e sulle strade di accesso);
- impianto antincendio, composto di serbatoio di capacità pari a 100 lt./utente, rete interrata ad anello e prese con manichette e lance di lunghezza almeno mt.10,00 distribuite in ragione di 1 ogni 8 spazi di sosta;
- recinzione in rete metallica e siepe verde, con unico valico dalla strada di accesso, chiuso con cancello.

24.2 I campeggi esistenti alla data di adozione del P.R.G.I., potranno essere ampliati adeguandoli alla normativa di cui al paragrafo precedente, utilizzando le aree circostanti a destinazione rurale.

24.3 In ogni caso, i campeggi non dovranno superare la ricettività di nr. 150 piazzole e di 500 persone e la superficie utilizzata non potrà superare i 20.000 mq.

Nell'area per impianti turistici (I.T.) previsti a sud dell'abitato della frazione Selvapiana del Comune di Fabbrica Curone, relativamente alla porzione boscata esistente a sud dell'area (pineta), si intende richiamata l'applicazione dell'articolo 30 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i..

24.4 - Nell'ambito delle aree per impianti turistici è altresì ammessa la realizzazione di strutture adibite alla permanenza temporanea di persone.

Sono ammesse una altezza media netta dei locali non superiore a mt.2,60 e superficie utile non superiore a mq. 35 per ogni unità; il Rc complessivo dovrà essere contenuto entro il 20% della St, comprensivo delle attrezzature di servizio comune, per l'accoglienza, la ristorazione e lo svago, secondo i parametri fissati al comma 1 del presente articolo.

Le strutture di servizio comune dovranno avere altezza massima complessiva non superiore a mt. 4,50.

Le strutture adibite alla permanenza temporanea di persone dovranno essere oggetto di un progetto unitario di iniziativa pubblica, o di enti e associazioni delegate dalla Comunità Montana o dall'Amministrazione Comunale competente per territorio, realizzate in legno o comunque con materiali di durata limitata nel tempo, aventi le caratteristiche di temporaneità definite dall'articolo 56 della L.R. 56/77.

Tali strutture dovranno rimanere di proprietà dell'Amministrazione Pubblica o degli enti e associazioni da esse delegati e non potranno essere

oggetto di atti di compravendita verso privati.

Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto degli spazi fissati al comma 1, il mantenimento del verde di alto fusto esistente, le preesistenti quote del terreno, limitando eventuali alterazioni delle quote, ad esigenze di ordine statico e tecnico di assoluta necessità.

Eventuali sbalzi del terreno dovranno essere corretti mediante la previsione di gradoni naturali, limitando la realizzazione di muri di sostegno che non potranno comunque essere superiori a mt.1,20.

Le aree per il transito e la sosta dovranno essere realizzate in modo tale da garantire la permeabilità del terreno.

24.5 L'area destinata ad impianti turistici sita in comune di Castellania è soggetta alla seguente normativa:

- $I_f = mc.0,50/mq.$;
- $H_{max} = 2 p.f.t.$;
- $D_c = mt.5,00$;
- $D_s = mt.10,00$;
- $R_c = 1/3 S_f.$;

L'area è finalizzata alla realizzazione di strutture turistico ricettive (albergo od ostello).

Gli edifici dovranno essere realizzati con impiego di materiali legati alla tradizione costruttiva locale; i volumi dovranno essere inseriti nel contesto con particolare attenzione alla situazione morfologica dell'area e dell'eventuale preesistenza botanica.

Dovranno essere previste e realizzate nell'ambito del progetto, aree per parcheggio (pubblico o privato di uso pubblico) in misura non inferiore al 10% della $S_f.$; deve inoltre essere rispettato il rapporto minimo del 50% dell'area libera da costruzioni per verde attrezzato; dovranno altresì essere previste e realizzate le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla struttura ricettiva.

Eventuali sbalzi del terreno dovranno essere corretti mediante la previsione di gradoni naturali, limitando la realizzazione di muri di sostegno che non potranno comunque essere superiori a mt.1,20.

Le aree per il transito e la sosta dovranno essere realizzate in modo tale da garantire la permeabilità del terreno.

Nel caso in cui gli interventi vengano realizzati su iniziativa privata dovrà essere stipulata apposita convenzione edilizia a garanzia della permanenza della destinazione consentita dalle presenti norme.

24.6 Gli interventi relativi ai nuovi insediamenti potranno essere assentiti solo dopo l'ottenimento del parere favorevole da parte dei VV.FF., dell'A.S.L. e della Commissione Permanente della Comunità Montana.

Articolo 25 **Aree agricole.**



25.1 Nuove edificazioni

Nelle aree agricole, le concessioni per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, è rilasciato unicamente a :

- Imprenditori agricoli singoli o associati;
- Soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art.25 L.R. 56/77 e s.m.i..

Qualora il richiedente non figuri tra gli imprenditori agricoli o comunque tra le categorie di cui al citato comma 3 dell'art.25 L.R. 56/77 e s.m.i., ma svolga attività di imprenditore anche a scopo diverso da quello alimentare (addestramento cani, cavalli, ecc.) su una superficie non inferiore a tre ettari, potrà comunque realizzare in area agricola gli stessi interventi ammessi per i soggetti di cui sopra, con uguali limiti e possibilità, previo pagamento del contributo di cui all'art.3 della legge 10/77 e stipula di atto d'impegno a mantenere la destinazione per l'allevamento e per l'abitazione a supporto dello stesso.

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

a) abitazioni a servizio della azienda agricola.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art.25 comma 12 L.R. 56/77 e s.m.i e in ogni caso le volumetrie per le residenze a servizio della azienda agricola non potranno superare nel complesso i 1.500 mc., mentre l'altezza è determinata in un massimo di due piani fuori terra.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in comuni limitrofi.

La concessione è subordinata al pagamento del contributo di cui all'art.3 della legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art.9 lettera a della legge 10/77, che costruiscono in area agricola.

È ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq.30 per ogni abitazione. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in due piani fuori terra, mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto oppure in mt.10,00 nel caso di edificazione all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo paragrafo c). E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto. Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in mt.5,00, oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso del proprietario confinante; per le piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a mt.5,00.

b) fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie, ecc..

I fabbricati a servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili avranno le seguenti dimensioni:

- superficie utile (Su) = mq.200 per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata, al lordo delle superficie edificata avente destinazione analoga, esistente alla data di adozione della 3a Variante al P.R.G.I.;
- Dc = mt.5,00 (0,00 in presenza di atto di consenso del proprietario confinante);
- distanza dai fabbricati residenziali = mt.10,00
- Ds = rispetto del D.P.R. 495/92;
- Rc del lotto strettamente interessato: 30% (compreso esistente);
Non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati; l'altezza massima sarà pertanto contenuta in mt.4,00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (esempio ricovero di grandi macchine agricole ecc.) non si potranno comunque superare altezze di mt.6,00. detti fabbricati non sono conteggiati nel computo di volumi, né il P.R.G.I. pone limiti dimensionali; la richiesta di edificare gli stessi dovrà esser giustificata, tuttavia, con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento. La nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade, nonché alle seguenti ulteriori prescrizioni:
- Stalle di oltre 30 capi, porcilaie ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzati ad almeno mt.100 dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di mt.15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo;
- Stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o conicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno mt.50 da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a mt.10.

c) Norme generali per le nuove costruzioni.

In tutta la zona rurale è, di norma, vietato l'impiego di prefabbricati o strutture in carpenteria metallica per costruire capannoni, stalle, ecc.; per le nuove costruzioni il rilascio della concessione edilizia è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni da verificarsi in sede di esame del progetto da parte della commissione edilizia e da accertare in sede di richiesta di agibilità:

- venga garantito il corretto inserimento ambientale;
- il tamponamento sia intonacato o tinteggiato o rivestito in pietra o laterizio faccia a vista;
- il tetto sia in cotto, con adeguata pendenza delle falde;
- vengano realizzate nell'ambito del nucleo aziendale e non in modo isolato e puntiforme sul territorio, salvo dimostrata impossibilità ad operare in tal senso.
- vengano messe a dimora piante di medio ed alto fusto, formanti cortine sul lato e sui risvolti visibili da pubbliche strade per l'edilizia di cui al paragrafo b);

d) Norme complementari

Il rilascio della concessione per interventi edificatori sia abitativi di cui al precedente punto a), sia di servizio di cui al punto b) è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- 1) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento;
- 2) le classi di coltura in atto e in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);
- 3) il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione della residenza degli aventi titolo);
- 4) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e, a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o a "rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 25.2.

La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a mt.20 da qualsiasi edificio ad uso abitativo, mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

25.2 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 e alle destinazioni ad essa connesse, ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, albergo, spettacolo, svago e tempo libero, ecc.) oltre a servizi ed attività socio – assistenziale, centri culturali ed amministrativi.

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 alla L.R. 23.03.1995, n°38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso in cui la destinazione precedente sia agricola, è consentita 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 della 3a variante al P.R.G.I., 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.i., ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per inosservanza degli impegni assunti con l'atto di 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
- demolizione e ricostruzione (DR): l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente dovrà essere demolito.
- recupero volumi non residenziali esistenti fino a un totale complessivo a destinazione residenziale di mc.1.500.
- recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.R.06.08.1998 n°21
- sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano fuori terra e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt.2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra mentre nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di mt.2,70.
- 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.i., 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' comunque ammesso, unicamente ai fini del miglioramento igienico sanitario e funzionale, nel rispetto delle distanze dai confini prescritte dalle presenti norme, un ampliamento "una tantum" nella misura massima del 20% dell'esistente volume già destinato alla residenza e comunque tale da non realizzare più di 100 mc. E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq.50 per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa unicamente 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 esclusivamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.
- E' ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente art.25.1, 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.23.03.1995 n°38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanza dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.
- La progettazione degli interventi dovrà interessare tutti i fabbricati esistenti sull'area di pertinenza compresa la sistemazione di quest'ultima ed essere

improntata all'unicità degli elementi costruttivi e dei materiali che dovranno comunque rispettare quelli prevalenti e storicamente consolidati. I fabbricati o parti di essi che resteranno inutilizzati e non saranno oggetto di recupero neppure per fini accessori, dovranno essere demoliti contestualmente

all'intervento principale, comunque prima della richiesta di abitabilità. A tal fine l'amministrazione comunale competente potrà richiedere adeguata polizza fidejussoria al momento del rilascio della concessione edilizia. Nell'ambito del progetto dovrà essere inoltre previsto lo smaltimento dei liquami conformemente alle vigenti disposizioni legislative in materia.

- L'ammissione degli ampliamenti è inoltre disciplinata dai seguenti parametri:
- $R_c = \max 30\%$

Non sono ammessi ampliamenti che comportino la realizzazione di altezze superiori a quelle stabilite dai parametri di zona od in contrasto con le distanze minime prescritte per gli arretramenti dai confini.

I porticati in aderenza all'abitazione non potranno avere Sc superiore a quella dell'abitazione di cui sono pertinenza

Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola, l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi indicate al precedente art. 25.1.

25.3 Edifici con caratteristiche tipologiche rurali soggetti a recupero speciale (RS).

Nelle tavole di P.R.G.I in scala 1:5000 sono individuati con il simbolo RS i fabbricati rustici dimensionalmente consistenti.

Tali complessi edilizi dovranno essere oggetto di progetto unitario indipendentemente da suddivisioni catastali o di proprietà, fatto salvo per gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, che sono assentiti anche in modo non unitario. Sono ammessi interventi di recupero speciale, assimilabili a ristrutturazione edilizia (per l'interno dei fabbricati), finalizzati all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, oltre che per le destinazioni elencate alle lettere a) e b) dell'articolo 25.2, anche per le seguenti ulteriori destinazioni:

- Centri sportivi e ricreativi con eventuale trasformazione del suolo per la realizzazione di strutture e impianti sportivi, anche a supporto dell'attività turistico - ricettiva, o "bed and breakfast";
- Strutture per attività legate ad allevamenti di animali non destinati al consumo alimentare, quali ad esempio: addestramento cani, riproduzione di specie, selezione di razze, centri di equitazione.

Gli interventi saranno finalizzati a consentire lo sport attivo fisico e motorio, attività turistiche e di accoglienza, aperte all'uso pubblico e finalizzate sempre a favorire l'apporto di benefici socio - economici per la popolazione residente, secondo le indicazioni emerse dalla bozza di "Progetto Speciale Integrato", deliberato dal Consiglio della Comunità Montana e dal "Preliminare del Progetto di Tutela e Valorizzazione delle dorsali appenniniche nord occidentali" redatto a cura delle Amministrazioni Provinciali di Alessandria, Genova, Parma,

Pavia e Piacenza.

Per gli interventi di trasformazione, con la sola esclusione di quelli di recupero a fini abitativi, assoggettati a convenzione da approvarsi dal Consiglio Comunale competente per territorio, sentita la Commissione Permanente del Piano, dovrà essere preventivamente accertato che non vengano utilizzati o danneggiati terreni destinati a coltivazioni specializzate od a bosco, che non venga modificato l'andamento altimetrico anche in virtù di modifiche o potenziamenti alla viabilità esistente che si rendano necessari. La Convenzione, potrà essere stipulata anche sotto forma di concessione a termine con acquisizione finale dell'impianto a favore del Comune e dovrà inoltre definire, se di iniziativa privata o mista, le modalità per l'esecuzione diretta di tutte le opere di urbanizzazione che il Comune riterrà necessarie per il funzionamento dell'impianto, fermo restando che nessun onere potrà comunque gravare sul Comune o sulla Comunità.

In sede di convenzione dovranno essere definiti anche i tempi di realizzazione totale dell'impianto e le caratteristiche e modalità costruttive di eventuali manufatti al fine di verificarne l'impatto ambientale e garantire un corretto inserimento degli stessi nel rispetto delle tipologie tipiche dell'area agricola.

Dovranno anche essere individuate una o più zone da destinare a parcheggio per una superficie che dovrà essere giudicata congrua da parte del Comune e della Comunità; dovrà inoltre essere prevista la piantumazione con alberi di alto fusto (in essenze tipiche della zona) per almeno 1/3 della superficie dell'area interessata ed in ragione di una pianta ogni 100 mq.

Le concessioni per i vari interventi saranno dal contributo per opere di urbanizzazione primaria (essendone previsto l'obbligo dell'esecuzione diretta), mentre il contributo per urbanizzazione secondaria e costo di costruzione non sarà dovuto se i titolari delle concessioni rientreranno sia singolarmente sia in forma di cooperativa, nelle categorie elencate all'art.25.1; sarà invece dovuto per i titolari con altre caratteristiche applicando i parametri e le tariffe relativi alle nuove destinazioni.

Sono consentiti ampliamenti unicamente per la realizzazione di impianti tecnici necessari a garantire il rispetto delle norme di legge a tutela della salute pubblica, dell'igiene e di specifiche norme legate all'attività .

Sono in ogni caso escluse le attività che:

- arrecano o possono creare disturbo all'abitato,
- sono rumorose oltre i limiti prescritti;
- richiedono il transito di automezzi di dimensioni incompatibili con la rete viabile esistente.

L'altezza massima dei fabbricati e delle strutture accessorie è quella prescritta per le nuove costruzioni nella zona in cui si trova l'impianto, fatte salve le situazioni preesistenti.

25.4 Depositi attrezzi o simili.

Nelle aree agricole è ammessa per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a mq.2.000, previa presentazione di un atto di impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile descritto al precedente art.25.1, la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o

ricovero animali, avente superficie non superiore a mq.18, altezza all'imposta non superiore a mt.2,30. Detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante o smalto; dovranno sorgere a distanza non inferiore a mt.5,00 dai confini e

rispettare i disposti del D.P.R.495/92 e relativo regolamento in materia di distanza dalle strade.

25.5 Serre fisse.

Per interventi riguardanti fabbricati adibiti a serre fisse, sono prescritti i seguenti parametri edilizio – urbanistici:

- H max = mt.2,75
- Ds = rispetto del D.P.R.495/92
- Dc = mt.5,00
- Dff – Dtt = mt.10,00

La Sc non potrà superare il 75% dell'area strettamente asservita.

25.6 Area destinata ad Osservatorio Astronomico.

Trattasi di un'area sita in comune di Casasco, strada provinciale Cà Simone, in prossimità dell'incrocio con la strada comunale di Montecavarà, censita a catasto al Fg.n°9 mapp.25.

Sull'edificio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento con eventuale sopraelevazione, per la realizzazione di strutture finalizzate a zona di osservazione astronomica, paesaggistico - ambientale, ed attività didattico culturali.

La realizzazione delle strutture dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- If = 0,80 mc./mq
- Dc = min. mt.5,00
- Ds = min. mt.20,00
- H max = mt.7,00 ad esclusione di strutture ed apparecchiature strettamente necessarie allo svolgimento delle attività.
- 10% min. della Sf dovrà essere destinata a parcheggio
- 20% min. della Sf dovrà essere destinato a verde attrezzato e piantumato

Gli interventi edilizi dovranno essere disciplinati da apposita convenzione a garanzia della permanenza dell'attività ammessa dal presente articolo nonché della pubblica fruizione dell'area e delle strutture.

L'intervento dovrà essere particolarmente attento al rispetto ed alla salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici; i materiali dovranno conformarsi alle tradizioni storiche ed architettoniche delle tipologie della zona.

Articolo 26 - **Aree agricole a vincolo speciale (EV)**

Nella zona a vincolo speciale (EV) è consentita esclusivamente la costruzione di stalle e ricoveri per il bestiame che potranno essere dotati dei seguenti servizi:

- un vano per il pernottamento del custode, con servizio (superficie - utile massima mq.25);
- un vano - magazzino (superficie massima mq.15);
- un vano per la raccolta e la lavorazione del latte (superficie massima mq.25).

I locali dovranno avere le caratteristiche prescritte dal Regolamento di Igiene e dall'A.S.L..

Le costruzioni dovranno sorgere in radure, a distanza di almeno mt.25 dai boschi.

È ammesso il tracciato di piste stradali ad uso esclusivo della pastorizia e a servizio del Corpo Forestale o per la formazione di percorsi pedonali; in questo ultimo caso è altresì ammessa la formazione di piazzuole di sosta attrezzate con sedili e tavoli in legno ed eventualmente la costruzione di tettoie aperte di superficie coperta non superiore a mq.20 ed altezza massima mt.2,70, eseguite con struttura in legno e copertura in coppi; tali punti di sosta, che non potranno sorgere ad una distanza, uno dall'altro, inferiore a mt.1.500 misurati in linea d'aria, dovranno essere realizzati preferibilmente in corrispondenza di sorgenti o corsi d'acqua.

Sono inoltre ammesse, limitatamente ai soggetti di cui alle categorie elencate all'articolo 25.1, la costruzione di tettoie aperte almeno su di un lato, per il ricovero del legname e la costruzione di un locale, in ogni caso entrambi di superficie non superiore a mq.15 ed altezza massima in gronda di mt.2,50, da destinare a ricovero attrezzi o garage (in quest'ultimo caso esclusivamente di pertinenza di abitazioni esistenti), purché, se a valle della strada, la copertura dello stesso non sia a quota superiore a quella della strada stessa; se a monte della strada, dovrà avere tetto a due falde in cotto con colmo non più alto di mt.3,00 e struttura in legno, pietra o muratura intonacata.

Baite ed altri edifici esistenti, non più utilizzati, potranno essere recuperati destinandoli a scopi ricreativi e attrezzandoli per la sosta dei turisti in transito; è pertanto ammessa la costruzione (all'interno dell'edificio esistente) di un servizio igienico e potranno essere dotati di acqua riconosciuta potabile; poiché non è ammessa la sosta continuativa, trattandosi di veri e propri punti di fermata di emergenza, non potranno essere dotati di illuminazione elettrica e di altri impianti oltre a quelli sopra descritti.

Nell'ambito della zona EV, sono individuate, aree per la costruzione di ostelli per la gioventù o rifugi escursionistici: tali costruzioni potranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- capacità ricettiva massima: 50 persone;
- superficie utile onnicomprensiva per persona: mq.10;
- piani f.t.: max n°2;
- Ds: non esistono strade in quanto tali aree sono raggiungibili solo attraverso piste e percorsi pedonali;
- Dc: mt.5,00;
- Dff-Dtt: mt.10,00.

Tali parametri valgono altresì per l'area nella quale è ubicato il rifugio

Orsi, situato in Comune di Fabbica Curone, che potrà essere oggetto dell'intervento di demolizione e ricostruzione dell'attuale struttura.

La tipologia degli edifici e le loro caratteristiche, sia di forma sia per i materiali di impiego, dovranno essere di tipo tradizionale (coperture a due falde in cotto o pietra, murature in pietra od intonacate).

Tali ostelli dovranno essere realizzati esclusivamente da Enti Pubblici

(Comunità Montana, Comuni), che dovranno direttamente provvedere alla formazione di tutti i servizi (fognatura con depuratore, approvvigionamento idrico, elettrico, ecc.).

Nessun altro intervento è ammesso se non quelli suddetti e quelli previsti all'articolo 38, o quelli accennati all'articolo 13.s), e precisamente:

- completamento e valorizzazione percorsi escursionistici, collegati a centri abitati aventi funzione di base di partenza;
- attrezzature dei citati percorsi con creazione punti di sosta, rifugi, osservatori naturalistici;
- attrezzature per i centri abitati aventi funzione di base costituite da centri di documentazione ambientale, centri di visita, strutture ricettive con centri di visita.

Tali interventi saranno definiti e regolamentati da Piani specifici (Piano dei percorsi escursionistici, Piano dei servizi, Piano strutture ricettive) aventi contenuto e validità proprie di Piani Particolareggiati (Art. 38 e seguenti L.R.56/77) redatti esclusivamente dalla Comunità Montana.

I fabbricati residenziali esistenti potranno essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento "una tantum", ai soli fini dell'adeguamento igienico, secondo i parametri fissati all'articolo 25.2 delle presenti norme.

Articolo 27 - **Aree a vincolo archeologico (VA).**

È confermata, nel territorio del Comune di Gremiasco, la "zona archeologica di Guardamonte", per la quale - ai sensi della lett. a) del 6 comma dell'articolo 13 della L.R. 56/77 - vige il vincolo di inedificabilità, nonché la normativa di cui al D.Lgs.490/99.

Nel Comune di Brignano Frascata, è confermata la "zona di interesse archeologico in corso di accertamento"; ogni intervento che vi dovesse aver luogo, eccezione fatta per quelli a carattere superficiale (arature e lavorazioni agricole fino alla profondità di 50 cm.), è soggetto a controllo da parte dell'Amministrazione Comunale, che dovrà tempestivamente comunicare alla competente Soprintendenza Archeologica del Piemonte, sia il ritrovamento di reperti archeologici che ogni eventuale violazione all'obbligo di sottostare al controllo di cui sopra.

Articolo 28 - **Aree per impianti sportivi privati esistenti (ISPE).**

Confermate le destinazioni d'uso in atto, le aree sono vincolate ad inedificabilità, salvo la possibilità di costruire servizi, spogliatoi, deposito attrezzature, oltre a destinazioni per attività accessorie quali bar, ristorante e

locali per svago e tempo libero strettamente connessi allo svolgimento dell'attività sportiva e comunque nel rispetto dei seguenti parametri:

- Sc massima: mq.150;
- H max = 1 piano f.t. (mt.3,50);
- Ds = mt.20,00;
- Dc = mt.5,00.

L'intervento è soggetto a concessione onerosa.

Articolo 29 - **Aree per impianti socio - assistenziali (S.A.).**

Nelle aree SA le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

- If = 2,00 mc./mq. (compreso edifici esistenti);
- Rc = 35%(compreso eventuali edifici esistenti);
- H max = 2 piani f.t.;
- Dc = mt.5,00 da confini inedificati o edifici a oltre mt.5,00; se edificati a minor distanza, la Dc deve essere tale da verificare la Dff e la Dtt (mt.10,00);
- Dff = mt.10,00;
- Ds = mt.10,00;
- Dtt = mt.10,00

È inoltre stabilito che il 25% dell'area fondiaria sia utilizzato a verde attrezzato, il 30% sia destinato a parcheggio privato e viabilità interna ed il 10% della superficie fondiaria sia destinato a parcheggio privato, ma esterno all'area delimitata con recinzione.

Le destinazioni d'uso sono esclusivamente per case di riposo per anziani, case di riposo per non autosufficienti, case per convalescenti.

Le concessioni saranno onerose ed equiparati all'attività produttiva di servizi, saranno gratuiti se richieste da Enti Pubblici.

Articolo 30 - **Aree per spazi pubblici.**

Le aree vincolate in cartografia a spazio per impianti di interesse ed uso pubblico (verde, sport, parcheggi, istruzione, culto, attività sociali) non ancora di proprietà comunale, sono inedificabili.

Tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalle leggi vigenti; esse dovranno comunque essere realizzate secondo le destinazioni preordinate, cedute gratuitamente dai proprietari sia nell'ambito di piani

esecutivi, sia per il rilascio di concessioni edilizie singole o convenzionate, che riguardino le superfici catastali interessate.

Nessun intervento potrà essere assentito su tali aree salvo quelli legati all'utilizzazione agricola (arature, ecc.) ed alla manutenzione di eventuali manufatti esistenti sull'area.

In tali aree è ammessa la realizzazione di fabbricati ed attrezzature per servizi pubblici o privati di uso pubblico.

Le attrezzature ed i fabbricati per pubblici servizi di proprietà pubblica o privata, comprese le attrezzature per il culto e le attività ad essi collegate e connesse, non sono soggette alle limitazioni di volume sulla base degli indici di edificabilità, ma sono soggette alle rimanenti prescrizioni della zona di appartenenza o di quella limitrofa più vicina, con facoltà di deroga, espresse nelle forme di legge di cui all'articolo 46 del presente testo.

Le nuove attrezzature di iniziativa privata da realizzarsi nelle aree private destinate a servizi pubblici o di uso pubblico individuate in cartografia, per le quali non è previsto l'esproprio, sono subordinate alle stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale soggetto a trascrizione, regolante la destinazione dell'area a servizio.

Tutti gli interventi potranno essere assentiti solo dopo una attenta valutazione, sia da parte della Commissione Permanente che della Commissione Edilizia del Comune interessato, dell'impatto ambientale con l'accertamento che si realizzi un corretto ed adeguato inserimento.

Articolo 31 - **Aree ecologiche attrezzate (EA)**

In tali aree ad uso esclusivamente pubblico e con gestione e vigilanza esercitata dal Comune è ammesso il deposito di contenitori idonei alla raccolta di rifiuti urbani ingombranti o di rifiuti speciali assimilabili agli urbani, rifiuti provenienti da aziende agricole, quali contenitori di fertilizzanti, coperture plastiche del terreno, produzioni agricole non commerciabili, rifiuti organici derivanti da operazioni di potatura.

Le aree, che non potranno aver superficie superiore a mq.3.000, dovranno essere totalmente recintate (onde evitare il pericolo che si trasformino in piccole discariche) con rete metallica plastificata di altezza non inferiore a mt.2,00 e con cancello di dimensioni adeguate a consentire il recupero dei contenitori da parte delle ditte specializzate ed autorizzate allo smaltimento.

Tutta l'area recintata dovrà essere opportunamente pavimentata.

Articolo 32 - **Fasce di rispetto stradale, fluviale, cimiteriale. Impianti tecnologici. Aree di protezione di fonti minerali.**

PREMESSA:

L'indicazione cartografica delle fasce e zone di rispetto è rispondente alla situazione alla data di adozione della 3a Variante Generale al P.R.G.I.

In caso di discordanze tra rappresentazione cartografica e disposti di legge valgono questi ultimi. Lo stesso dicasi per variazioni successive di classificazione stradale o di modifica alle fasce di rispetto di ogni tipo, intervenute a seguito di provvedimenti amministrativi in applicazione a norme di legge o in virtù di nuovi disposti legislativi.

A) I fabbricati ad uso residenziale esistenti, situati alla data di adozione del P.R.G.I in fasce di rispetto stradale, potranno essere soggetti (oltre ad interventi di MO – MS – RR – RE) ad ampliamenti, nei casi in cui non ne abbiano beneficiato in precedenza, per ragioni di adeguamento igienico o funzionale, una sola volta, in ragione di non oltre il 20% del volume abitativo accertato e comunico sino ad un massimo di 100 mc., purché ciò avvenga sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare. Quando ciò non sia possibile per motivi altimetrici o morfologici del fondo, l'ampliamento potrà avvenire sull'allineamento rispetto all'infrastruttura o mediante soprizzo, ove consentito dai limiti di altezza fissati per la zona rurale di appartenenza, così da non realizzare distanze inferiori a quelle in atto, previo nulla - osta da parte dell'Ente proprietario della strada.

Per gli altri tipi di fabbricati esistenti all'interno delle fasce di rispetto, sono consentiti unicamente gli interventi MO, MS e RR; quelli di ristrutturazioni possono essere ammessi solo previa autorizzazione dell'Ente proprietario della struttura viaria da salvaguardare.

B) Nelle fasce di rispetto stradale possono essere consentiti esclusivamente impianti di servizio della strada (distributori di carburante, chioschi e servizi relativi), cabine ENEL, stazioni di derivazione gas metano, impianti telefonici, serbatoi d'acqua, previa autorizzazione dell'Ente proprietario della strada.

Sono altresì ammesse aree pavimentate per piazzali di sosta, di deposito merci ed autoveicoli, piste di accesso o svincolo ad insediamenti retrostanti.

Sono ovviamente consentite coltivazioni e piantagioni agricole sempre nel rispetto dei disposti del D.P.R.495/92 e D.P.R.147 del 26.04/1993.

C) Per gli incroci fra strade di cui anche una sola sia soggetta al rispetto del D.P.R. 495/92, si applica la norma di cui a tale decreto, ancorché la relativa indicazione non sia leggibile nella cartografia.

D) Nelle fasce di rispetto cimiteriale valgono le norme di cui all'articolo 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per tutti i cimiteri presenti sul territorio della Comunità Montana la fascia di rispetto è fissata in mt.150, fatta eccezione per i seguenti cimiteri: Comune di Avolasca - capoluogo; Comune di Fabbrica Curone loc. Caldirola, loc. Garadassi, loc. Lunassi; Comune di Garbagna - concentrico e Comune di San Sebastiano Curone - concentrico, per i quali la fascia cimiteriale risulta ridotta a seguito del parere favorevole da parte degli organi competenti.

Nessuna costruzione è consentita; i fabbricati esistenti potranno esclusivamente essere sottoposti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria., restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza incremento di volume.

E) Per quanto attiene alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua, si richiamano le precisazioni di cui all'articolo 13 r).

F) Le aree di rispetto per pozzi e sorgenti di acquedotti, riportate in cartografia, sono da intendersi come individuazione degli impianti da salvaguardare. Esse sono inedificabili e per gli edifici esistenti sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione, anche con cambio di destinazione, senza alcun aumento di volume; in ogni caso si applicano le norme del D.P.R.236/88.

G) Le fasce di rispetto dei depuratori pubblici, esistenti e previsti, sono dimensionate in relazione ai disposti della delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dell'inquinamento.

Esse sono inedificabili e per gli edifici esistenti sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione, anche con cambio di destinazione, senza alcun aumento di volume.

Per gli impianti esistenti, per i quali la larghezza minima di mt. 100 non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti quali barriere di alberi o pannelli di sbarramento.

H) Il D.Lgs.490/99 riconosce ad ampie categorie di beni un elevato grado di valore, imponendo un vincolo automatico ed oggettivo, generalizzato a tutti i beni che presentino determinate caratteristiche, quali:

1. la parte di territorio eccedente i mt.1.200 di quota;
2. le zone boscate;
3. le aree destinate ad usi civici;
4. le sponde dei corsi d'acqua pubblica per una fascia di mt.150.

Ai sensi della L.R. 30.4.1996, n. 23 i corsi d'acqua soggetti a competenza regionale sono i seguenti:

- Rio Arzuola
- Rio Castellania
- Torrente Arisola
- Torrente Curone
- Torrente Grue

L'apposizione del vincolo comporta la necessità che l'approvazione dei progetti edilizi debba essere preceduta dall'autorizzazione regionale prevista dal D.Lgs.490/99, ai fini della verifica della compatibilità del progetto con l'ambiente interessato dall'intervento.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 11, comma 1 lettera a) della L.R. 3.4.1989, n°20 e successive modificazioni ed integrazioni, il vincolo di cui al D.Lgs.490/99 non si applica nelle zone "A" e "B" come definite ai sensi del D.M. 2.4.1968, n°1444, e precisamente: NA, RR, RM, CR, CM, SRE,TE, PE, PN, AC, IT, ISPE, SA, ACC., fatta eccezione per le aree perimetrare prima dell'entrata in vigore della ex Lege 431/85.

La procedura di autorizzazione ai fini ambientali è subdelegata ai comuni per le acque pubbliche non comprese nell'allegato "A" di cui alla legge 30.4.1996, n. 23 e precisamente:

- Torrente Dorbida;
- Torrente Braja;
- Torrente Campopiano
- Rio Casella
- Rio Pianazzo



Rio Riomaggiore
Torrente Scuro
Torrente Museglia
Rio Museglia del Conio
Valle di Ciappù
Rio Grue dei Castellini
Torrente Ossona
Torrente Bizante
Rio di Cornigliasca
Rio della Croce
Rio Cagnarello
Rio San Vittore
Rio di Ghizzolo
Rio di Montecalvo
Rio Frascata,
Rio Canale,
Rio dell'Olmo

È altresì subdelegata ai comuni la procedura di autorizzazione ai fini ambientali nelle aree e per gli interventi elencati agli articoli 13 e 13bis della L.R. 3.4.1989, n°20 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle aree ricadenti nella perimetrazione individuata ai sensi del D.M 1.8.1985 (Galassini), il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione di cui all'articolo 139, comma 1 lettere c) e d) del D.Lgs.490/99.

l) Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 25/94, nelle aree di protezione assoluta e salvaguardia della fonte minerale, individuata all'interno della tavola n.4.13 in sc.1:5000 e n.5.13.1 in sc. 1:2000 del Comune di Montegioco, come definite e dimensionate dalla D.R. n°244 del 22.06.98, non si possono intraprendere attività estrattive, trivellazioni di pozzi o scavi che possano arrecare modificazioni qualitative e quantitative al giacimento. Nell'area di protezione assoluta non può svolgersi alcuna attività, né agricola né antropica, ed in ogni caso nessuna trasformazione del suolo, mentre nell'area di salvaguardia gli eventuali interventi di trasformazione d'uso del territorio sono sottoposti alla previa autorizzazione dell'Amministrazione Regionale.

Articolo 33 - Impianti di pubblica utilità e viabilità di P.R.G.I.

Gli impianti di pubblica utilità, quali: cabine, centrali operative e di trasformazione, eseguiti da Enti Pubblici (ENEL, Telecom, ecc.), sia di nuova costruzione sia in ampliamento, rinnovo, potenziamento di quelli esistenti, potranno essere realizzati indipendentemente dalle previsioni del P.R.G.I. e delle specifiche norme di zona, per quanto concerne destinazione, volume, superficie coperta ed altezza.

Devono essere rispettate le distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade, fatta eccezione per quest'ultima, per gli interventi di cui all'articolo 32,

—
comma B.

Le aree destinate a viabilità di P.R.G.I. sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalle leggi vigenti; esse dovranno comunque essere realizzate e cedute gratuitamente dai proprietari nell'ambito di piani esecutivi o per il rilascio di concessioni edilizie singole o convenzionate, che riguardino le superfici catastali interessate.

In relazione alla realizzazione di strade od altre opere di urbanizzazione primaria potranno essere apportate limitate modifiche e rettifiche indispensabili per adattare l'opera allo stato dei luoghi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I..

Articolo 34 - **Norme speciali - Alberghi.**

Il P.R.G.I. non individua le aree destinate ad impianti alberghieri e "bed and breakfast" all'interno delle tavole di Piano, tuttavia ammette la realizzazione delle stesse limitatamente alle aree residenziali (RM, RR, SR, CR e CM), nel rispetto dei parametri previsti per le relative aree residenziali di appartenenza.

Tali attività sono altresì ammesse negli edifici oggetto di recupero ai sensi dell'articolo 25.2 e negli edifici individuati nella cartografia di P.R.G.I. con il simbolo RS disciplinati dall'articolo 25.4 del presente testo.

Le strutture alberghiere esistenti in zona impropria possono essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia, ed ampliamenti "una tantum" fino ad un massimo del 20% del volume preesistente, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- Rc = 30% Sf
- H max. = mt.10,00 e comunque non superiore a quella preesistente, se superiore;
- Dc = mt.10,00

Deve essere altresì garantito il rispetto delle norme in materia di igiene disciplina degli scarichi e del codice della strada in merito alle distanze.

Articolo 35 **Aree a verde privato vincolato (V.P.).**

Tali aree sono soggette a vincolo di conservazione del verde e delle alberature esistenti e sono inedificabili.

I fabbricati esistenti, potranno essere soggetti ai soli interventi di MO-MS-RR, con autorizzazione.

Articolo 36 **Aree per attività estrattive.**

La competenza comunale in materia di salvaguardia del territorio viene

esercitata sulla base della disciplina dei movimenti terra (L.R. 22.11.1978, n°69 – Coltivazione di cave e torbiere).

Il Comune informa la Comunità Montana dell'avvio del procedimento relativo alla richiesta di escavazione.

Acquisito il parere regionale e sentita la Comunità Montana, ai sensi dell'articolo 4 della L.R.69/1978, delibera in merito: tale deliberazione costituisce titolo autorizzativo ed avvio della procedura di variante al P.R.G.I.

Tutti i fabbricati, gli impianti ed i manufatti di qualsiasi tipo, anche temporanei, le linee elettriche, le condotte idriche, la captazione e lo smaltimento di acque di lavorazione, la formazione di strade di accesso e di servizio, sono soggetti al rilascio delle relative concessioni o autorizzazioni.

Le cave in atto potranno svolgere la loro attività esclusivamente entro i limiti territoriali autorizzati nel rispetto della L.R.69/78; per ognuna di esse dovrà essere dimostrato annualmente, da parte dei concessionari ed a loro cura e spese, il rispetto di tutte le prescrizioni per la salvaguardia del territorio.

L'attività estrattiva in atto è individuata cartograficamente nelle tav. 4, scala 1:5000 del P.R.G.I..

Ad interventi estrattivi ultimati, l'area dovrà essere ricondotta alla preesistente destinazione urbanistica.

Ad esaurimento dell'attività di cava, il titolare della concessione dovrà provvedere all'abbattimento degli eventuali fabbricati realizzati in relazione alla coltivazione della cava e dovrà curare il ripristino e la ricomposizione del paesaggio alterato dalle cave esaurite secondo quanto stabilito dal progetto di recupero allegato alla richiesta ed approvato in sede di rilascio di concessione alla coltivazione della cava ai sensi della L.R.69/78. I lavori di ripristino ambientale saranno esclusivamente a carico del concessionario.

Articolo 37 **Apertura di nuove strade.**

È vietato procedere all'apertura di strade private senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale; la loro larghezza non potrà comunque essere inferiore a mt. 4.00.

Le strade previste dal P.R.G.I., o da realizzare in sede di S.U.E., non potranno avere, di norma, ampiezza inferiore a mt.8,00, salvo quelle previste nel nucleo di interesse storico - ambientale che potranno avere larghezza inferiore al fine di salvaguardare, entro limiti compatibili, gli edifici esistenti ed i percorsi pedonali previsti nelle zone montane.

La viabilità di P.R.G.I. dovrà, di norma, essere realizzata in sede di piano esecutivo o di concessione edilizia convenzionata.

Articolo 38 - **Fasce di rispetto per impianti sportivi invernali. Limite aree per nuovi impianti sciistici**

Sono individuate in cartografia le fasce di rispetto per le piste sciistiche

esistenti determinate ai sensi dell'articolo 27, comma 8, della L.R.56/77, di profondità' non inferiore a mt.50,00 dal confine delle aree asservite; entro tali fasce non sono consentiti interventi che modifichino lo stato dei luoghi (sia per edificazione sia per OO.UU., salvo che gli stessi siano finalizzati alla conservazione, potenziamento od ampliamento degli impianti sciistici esistenti.

È inoltre delimitata un'area in zona EV entro cui possono essere realizzati nuovi impianti di risalita e piste sciistiche oltre a piste stradali aperte al solo transito di servizio per la manutenzione degli impianti e naturalmente anche quello previsto nell'apposito art.26 relativo alle aree EV; in caso di realizzazione di nuovi impianti, gli stessi (piste ed impianti di risalita), dovranno essere tutelati da fasce di rispetto e protezione, nella misura stabilita dal già citato art.27 della L.R. 56/77.

Tutti gli interventi sopra descritti sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione Permanente del Piano.

In adiacenza alla stazione d'arrivo della seggiovia esistente (Villaggio La Gioia - Monte Gropà) e comunque entro un'area circoscritta con un raggio non superiore a mt.50 dalla stazione, potrà' essere realizzato un fabbricato di servizio per la sosta ed il ristoro, nel rispetto dei seguenti parametri:

- capacità ricettiva massima (sala attesa, bar, ristorante): 50 persone;
- superficie utile onnicomprensiva per persona: mq.5,00;
- piani fuori terra n. 1;
- Ds: non esistono e non sono previste strade, in quanto l'area è raggiungibile solo con la seggiovia o attraverso piste e percorsi pedonali;
- Dc: mt.5,00
- Dff = Dtt: mt.10,00

La tipologia dell'edificio dovrà essere, sia per caratteristiche sia per forma, esclusivamente di tipo tradizionale (copertura a due falde in cotto o pietra, murature in pietra o intonacate).

Tale intervento è soggetto a regolamentazione mediante Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio, da sottoporre a preventivo parere vincolante della Commissione Permanente di cui all'articolo 3, ai pareri di competenza da parte A.S.L. e VV.FF. ed alla successiva approvazione e sottoscrizione.

Articolo 39 - **Zone a vincolo idrogeologico (VI).**

La delimitazione del vincolo idrogeologico risulta riportata sulle tavole in scala 1:2000, ed all'interno degli elaborati cartografici in scala 1:5000.

La 3a Variante Generale conferma il vincolo idrogeologico esistente sul territorio della Comunità Montana e pertanto per esso si applicano le norme di cui all'articolo 30 della L.R.56/7 e della L.R.45/89. Nelle aree a boschi di alto fusto, di rimboschimento o con funzioni di salubrità' ambientale o difesa dei terreni, non comprese in zona EV, sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo o la realizzazione di OO.UU.

Per le zone boscate e per quelle situate a quota superiore a mt.1.200 s.l.m., anche se non cartograficamente individuate, si richiamano le norme di

cui al D.Lgs.490/99 e dalla L.R.20/89 (v. art. 32 delle presenti N.di A.)

In tutto il territorio della Comunità Montana la nuova edificazione è comunque soggetta alla presentazione di relazione geologica nel rispetto delle indicazioni riportate dall'indagine geologica allegata al P.R.G.I., e secondo la numerazione di riferimento con la quale è contrassegnata ogni nuova area edificabile.

Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni riferite per ogni classe di idoneità come definite all'articolo 45 del presente testo.

Articolo 40 **Area per mercato ed attrezzature agricole commerciali (ACC).**

Titolari delle concessioni potranno essere il Comune e le Associazioni o Cooperative agricole.

I parametri da rispettare sono i seguenti:

- Rc = 35% (compreso edifici esistenti);
- H max= mt.10,00;
- Dff-Dtt = mt.10,00;
- Dc = mt.5,00;
- Ds = mt.10,00 minimo.

Interventi ammessi:

- edifici ad uso mercato prodotti agricoli (compresi eventuali uffici, servizi igienici e n. 1 alloggio custode, di superficie utile non superiore a mq.110) ed edifici per lo stoccaggio di prodotti agricoli da commercializzare (tettoie, magazzini chiusi, celle frigorifere, silos).

Per le caratteristiche delle nuove costruzioni, valgono le norme di cui all'articolo 25.1 lett.c).

Articolo 41 **Ripetitori radio - televisivi.**

I trasmettitori, i ripetitori radio - TV esistenti, potranno essere ampliati e potenziati purché le attrezzature necessarie vengano localizzate in edifici totalmente interrati e ricoperti (salvo le necessarie vie d'accesso ed aperture d'areazione) con almeno 50 cm. di terreno sistemato a verde; ogni autorizzazione che non sia per sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, è soggetta al preventivo parere vincolante da parte della Commissione Permanente del Piano.

Gli impianti di cui sopra potranno sorgere ad una distanza non inferiore a mt.300 da fabbricati destinati a residenza, convivenze, uffici e comunque immobili all'interno dei quali è possibile la presenza anche temporanea di persone.

Si intendono comunque richiamate le prescrizioni di cui alla legge 20.03.2001 n°66, 22.02.2001 n°36, D.P.G.R. n°1/R del 14.04.2000 emanato in attuazione di quanto disposto dal D.M.381/98 e L.R. n°6 del 23.01.89 e s.m.i.

Potranno essere installati nuovi ripetitori radiotelevisivi nell'area di

dorsale del Monte Giarolo, in comune di Montacuto, alle seguenti condizioni:

- a) i nuovi impianti dovranno essere autorizzati dai competenti Uffici Regionali, rispondere alle prescrizioni di cui alla normativa sopra citata;
- b) non potranno essere realizzate opere fuori terra (antenne, ecc.) a distanza inferiore a mt.100 dalla Statua del Redentore esistente in corrispondenza della cima del Monte Giarolo;
- c) non dovranno comportare modifiche all'attuale andamento altimetrico del terreno né arrecare danni di alcun genere al patrimonio floristico della zona con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree boschive;
- d) non dovranno richiedere la realizzazione di particolari opere di urbanizzazione in quanto l'accessibilità agli impianti dovrà essere garantita utilizzando, con eventuali limitate opere di sistemazione e potenziamento, le piste stradali esistenti (attualmente ad uso di percorsi pedonali);
- e) eventuali edifici od attrezzature a servizio dei trasmettitori o ripetitori, dovranno essere totalmente interrati e ricoperti (salvo le necessarie vie d'accesso ed aperture d'areazione) con almeno cm.50 di terreno sistemato a verde; gli edifici od attrezzature interrate dovranno essere realizzati a distanza non inferiore a mt.10 dal confine di proprietà, mentre le antenne ed attrezzature fuori terra dovranno rispettare la distanza minima di mt.25 dal confine di proprietà;
- f) la progettazione dovrà essere predisposta con concessione edilizia convenzionata che prevederà l'esecuzione di tutte le opere necessarie per la realizzazione dell'impianto e le modalità esecutive (comprese eventuali opere di urbanizzazione) tenuto conto delle prescrizioni di cui ai punti precedenti e dell'impegno - obbligo che qualsiasi intervento dovrà essere altresì finalizzato a garantire un adeguato miglioramento dell'attuale situazione ricettiva delle trasmissioni per i Comuni dell'alta Val Curone; tali interventi dovranno essere approvati dal Consiglio della Comunità Montana, sentito il parere della Commissione Permanente del Piano, e dal Consiglio del Comune interessato, che, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, potrà autorizzare alla sottoscrizione della Convenzione.

Articolo 42 **Parcheggi ed autorimesse private.**

Per i nuovi interventi edificatori residenziali nelle aree Agricole - N.A. - R.R. - R.M. - C.R. - C.M. o nell'ambito di P.E.C., ogni edificio dovrà avere uno spazio di parcheggio dimensionato secondo i disposti della L.122/89 (1 mq. ogni 10 mc.).

Sia gli spazi di parcheggio che le autorimesse private possono essere ricavati nel corpo dell'edificio, ovvero su aree esterne di pertinenza dell'edificio.

Le autorimesse da realizzarsi nei nuclei antichi sono disciplinate dall'articolo 14 delle presenti norme.

Le autorimesse private (box singoli) così come definite e previste dall'articolo 10 potranno essere costruite in tutte le aree senza l'obbligo di rispetto della Dc, fermo restando la verifica di tutti gli altri parametri; per i box - garage dovranno essere tassativamente vietati i box in lamiera od in c.a.

—
prefabbricati.

Per tutte le aree, escluse i nuclei antichi, valgono le seguenti norme:

- le eventuali rampe di accesso ed uscita dai parcheggi posti ad una quota diversa da quella stradale, dovranno iniziare/avere termine a non meno di mt.5,00 dal filo strada;
- le pareti delle autorimesse esterne dovranno distare almeno mt.5,00 dalle finestre dei locali abitabili o comunque agibili, salvo che il davanzale delle finestre medesime non sovralzi di almeno 50 cm. le altezze delle pareti in questione; in questo ultimo caso, le autorimesse potranno anche essere addossate alle pareti dell'edificio afferente.

Le autorimesse devono essere preferibilmente individuate al piano terreno dei fabbricati o in sottosuolo.

Non sono da computarsi ai fini del volume e della superficie coperta, le autorimesse da realizzarsi a servizio di abitazioni esistenti, limitatamente al raggiungimento del rapporto di 1 mq. ogni 10 mc. , legate da vincolo pertinenziale ed in misura di nr.2 posti auto o max 40 mq.) per ogni unità immobiliare, e nel rispetto dei rimanenti parametri di zona.

Articolo 43 - **Recinzioni.**

Il progetto di recinzione di lotti, nel caso di nuova costruzione, dovrà far parte della documentazione progettuale allegata alla domanda di concessione.

Le recinzioni non potranno superare l'altezza complessiva di m.2.50.

Nelle aree agricole, RR – RM – CR – CM – SR - SRE dovranno essere trasparenti, con muretto cieco non superiore a mt.1,00.

Non sono ammesse, neppure verso l'interno, recinzioni cieche in elementi prefabbricati.

Le recinzioni dovranno sorgere dal confine stradale alle distanze stabilite, per i vari tipi di strada e per le diverse zone, dal D.P.R. n°495/1992 e D.P.R. n°147 del 26.04/1993.

Le recinzioni previste nelle aree N.A. sono disciplinate all'articolo 14.4 del presente testo.

Articolo 44 **Costruzioni in zone improprie.**

Nelle norme specifiche di zona, sono previsti gli interventi consentiti su costruzioni site, alla data di adozione del P.R.G.I., in zone improprie, cioè in zone nelle quali la destinazione prevista è in contrasto con quella in atto.

Le norme sono principalmente finalizzate a consentire il mantenimento in essere di tali destinazioni d'uso e di tali edifici, la loro conservazione e quando richiesto da motivi aziendali, il loro adeguamento dimensionale e funzionale.

Tali interventi sono comunque da considerarsi eccezionali e potranno aver luogo una sola volta.

Non saranno, in ogni caso, consentiti per stalle, concimaie e simili nei

nuclei di interesse storico- ambientale e nelle aree di recupero e completamento residenziale.

Articolo 45 - **Deroghe.**

È prevista la facoltà di deroga alle norme edilizie relative all'altezza dei fabbricati, alle confrontanze ed agli arretramenti dalle strade nel caso di edifici ed impianti pubblici destinati all'uso pubblico e per esigenze ambientali e di decoro urbano.

Le deroghe non possono comprimere i diritti di terzi, rappresentati da arretramenti dai confini e da loro confrontanze. La concessione in deroga è soggetta alle procedure di cui alle leggi 06.08.1967 n°765 art.16 e 21.12.1955 n°1357 art.3.

Articolo 46 **Norme transitorie e finali.**

L'entrata in vigore della III Variante Generale al P.R.G.I. comporta la decadenza delle norme di Regolamento Edilizio in contrasto con essa; comporta altresì la decadenza delle concessioni edilizie pure in contrasto, salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro i termini di tre anni dalla data di inizio e non facciano parte di S.U.E. legittimamente autorizzati, la cui validità rimane fissata dalle rispettive convenzioni.

Si fa riferimento, per quanto non previsto nelle presenti norme, alla legislazione vigente in materia, compresa la legge relativa alle zone sismiche.

In cartografia sono stati eliminati alcuni impianti tecnologici imhoff e prese d'acqua con le relative fasce di rispetto, sulla base delle indicazioni fornite dalle rispettive Amministrazioni Comunali. Qualora al momento di vigenza della III Variante al P.R.G.I. le opere sostitutive non fossero funzionanti, permangono i vincoli di legge.

Lo stesso dicasi per le modificazioni e riduzioni della fasce di rispetto cimiteriale, sino all'ottenimento dell'autorizzazione da parte degli organi competenti.

In tutte le zone normative è ammessa la realizzazione di piccole costruzioni da destinarsi a cappelle votive, di proprietà privata non configurabili quali servizi pubblici destinati al culto, fino alla dimensione massima di mq.4,00 di superficie coperta e ml.2,50 di altezza.

Tali costruzioni, soggette a concessione edilizia gratuita possono essere realizzate in deroga alle norme relative alla distanza dalle strade, a condizione che non rechino danno o pregiudizio alcuno alla viabilità esistente o prevista, previa la sottoscrizione di impegno registrato e trascritto alla rinuncia da parte del richiedente ad ogni forma di indennizzo a fronte dell'eventuale necessità di rimozione o demolizione che l'Amministrazione competente potrà richiedere.

È altresì ammessa, quale pertinenza delle abitazioni esistenti, la modificazione dello stato dei luoghi per la realizzazione di piscine private e relative strutture tecniche di fruizione, non configurabili come impianto sportivo; tali opere sono soggette a concessione edilizia onerosa ed al rispetto dei parametri della zona di appartenenza.

È invece soggetta ad autorizzazione edilizia la costruzione di forni e barbecue che possono essere realizzati anche a confine fino all'altezza massima di ml. 2,50, nel rispetto delle eventuali preesistenti strutture abitative confinanti.

Le aree boscate sono da considerarsi inedificabili anche qualora concorrano alla creazione di volumetria

Articolo 47 - **Prescrizioni legate alle problematiche geologiche.**

Fermo restando l'obbligo di rispettare, per tutti gli interventi previsti sul territorio, le prescrizioni di cui alle vigenti norme in merito alle indagini geotecniche, valgono le prescrizioni particolari relative alle aree edificabili dei Comuni, prescrizioni emerse dallo studio geologico condotto su tutte le aree di intervento, secondo le classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica di seguito riportate.

Vedi allegato b) al presente testo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATO a

Schede riepilogative dei Piani Esecutivi



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi



COMUNE DI BRIGNANO FRASCATA

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°1

DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale

DESTINAZIONE D'USO Residenziale



DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale *Mq.4440*

Volume ammesso *Mc.2220*

Abitanti teorici *N° 22*

Servizi Pubblici *Mq. 396*



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI BRIGNANO FRASCATA

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°5
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale
DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.7087</i>
Volume ammesso	<i>Mc.3544</i>
Abitanti teorici	<i>N°35</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.630</i>



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI COSTA VESCOVATO

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°6
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale
DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.5740</i>
Volume ammesso	<i>Mc.2870</i>
Abitanti teorici	<i>N°29</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.522</i>



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI COSTA VESCOVATO

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°5
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale
DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.6424</i>
Volume ammesso	<i>Mc.3212</i>
Abitanti teorici	<i>N°32</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.576</i>



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI COSTA VESCOVATO

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°10
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale
DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.3760</i>
Volume ammesso	<i>Mc.1880</i>
Abitanti teorici	<i>N°19</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.342</i>



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI FABBRICA CURONE

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°3
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale
DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.4116</i>
Volume ammesso	<i>Mc.2058</i>
Abitanti teorici	<i>N°21</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.378</i>



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI FABBRICA CURONE

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°15
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale
DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.23782</i>
Volume ammesso	<i>Mc.11891</i>
Abitanti teorici	<i>N°119</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.2142</i>



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI GARBAGNA

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°4
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale
DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.4022</i>
Volume ammesso	<i>Mc.2011</i>
Abitanti teorici	<i>N°20</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.360</i>



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI GARBAGNA

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°20

DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale

DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale *Mq.6396*

Volume ammesso *Mc.3198*

Abitanti teorici *N°32*

Servizi Pubblici *Mq.576*



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI GREMIASCO

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°10
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale
DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale *Mq.6457*

Volume ammesso *Mc.3228,5*

Abitanti teorici *N°32*

Servizi Pubblici *Mq.672*



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI MOMPERONE

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°1
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale
DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale *Mq.9021*

Volume ammesso *Mc.4510,5*

Abitanti teorici *N°45*

Servizi Pubblici *Mq.810*



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI MOMPERONE

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°5
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale
DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.4460</i>
Volume ammesso	<i>Mc.2230</i>
Abitanti teorici	<i>N°22</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.396</i>



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI MONLEALE

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°1
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale
DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.3938</i>
Volume ammesso	<i>Mc.1969</i>
Abitanti teorici	<i>N°20</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.360</i>



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI MONLEALE

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°2
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale
DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.5896</i>
Volume ammesso	<i>Mc.2948</i>
Abitanti teorici	<i>N°29</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.522</i>



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI MONLEALE

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°4
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale
DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.9744</i>
Volume ammesso	<i>Mc.4872</i>
Abitanti teorici	<i>N°49</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.882</i>



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI MONLEALE

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°5
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale
DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale *Mq.7297*

Volume ammesso *Mc.3648,5*

Abitanti teorici *N°36*

Servizi Pubblici *Mq.648*



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI MONTEGIOCO



STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°4

DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale

DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale *Mq.4790*

Volume ammesso *Mc.2395*

Abitanti teorici *N°24*

Servizi Pubblici *Mq.432*



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI MONTEGIOCO

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°8
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale
DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.4688</i>
Volume ammesso	<i>Mc.2344</i>
Abitanti teorici	<i>N°23</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.414</i>



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI MONTEGIOCO

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°9
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale
DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.3820</i>
Volume ammesso	<i>Mc.1910</i>
Abitanti teorici	<i>N°19</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.342</i>



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI MONTEMARZINO

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°7
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale
DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.2564</i>
Volume ammesso	<i>Mc.1282</i>
Abitanti teorici	<i>N°13</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.234</i>



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI POZZOL GROPPLO

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°3
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale
DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.9088</i>
Volume ammesso	<i>Mc.4544</i>
Abitanti teorici	<i>N°45</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.810</i>



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI SAN SEBASTIANO CURONE

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°3
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale
DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.6290</i>
Volume ammesso	<i>Mc.3145</i>
Abitanti teorici	<i>N°31</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.558</i>



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI SAN SEBASTIANO CURONE



STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°14

DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale

DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale *Mq.22815*

Volume ammesso *Mc.11407,5*

Abitanti teorici *N°114*

Servizi Pubblici *Mq.2052*



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI SAN SEBASTIANO CURONE



STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°16

DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Sviluppo Residenziale

DESTINAZIONE D'USO Residenziale

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale *Mq.12892*

Volume ammesso *Mc.6446*

Abitanti teorici *N°64*

Servizi Pubblici *Mq.1152*



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA

III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi



COMUNE DI FABBRICA CURONE

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°1

DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Produttiva di Nuovo Impianto (PNI)

DESTINAZIONE D'USO Produttiva



DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale *Mq.6598*

Servizi Pubblici *Mq.1320*

Superficie Fondiaria *Mq.5278*

Superficie coperta ammessa *Mq.2111*



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI GARBAGNA

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°21

DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Produttiva di Nuovo Impianto (PNI)

DESTINAZIONE D'USO Produttiva

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale *Mq.12260*

Servizi Pubblici *Mq.2452*

Superficie Fondiaria *Mq.9808*

Superficie coperta ammessa *Mq.3923*



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI MONLEALE

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°7
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA *Produttiva di Nuovo Impianto (PNI)*
DESTINAZIONE D'USO *Produttiva*

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.8535</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.1707</i>
Superficie Fondiaria	<i>Mq.6828</i>
Superficie coperta ammessa	<i>Mq.2731</i>



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI MONTEGIOCO

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°6
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA *Produttiva di Nuovo Impianto (PNI)*
DESTINAZIONE D'USO *Produttiva*

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.12098</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.2420</i>
Superficie Fondiaria	<i>Mq.9678</i>
Superficie coperta ammessa	<i>Mq.3871</i>



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI MONTEMARZINO

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°11
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA Produttiva di Nuovo Impianto (PNI)
DESTINAZIONE D'USO Produttiva

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.14852</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.2970</i>
Superficie Fondiaria	<i>Mq.11882</i>
Superficie coperta ammessa	<i>Mq.4753</i>



COMUNITA' MONTANA VALLI CURONE – GRUE – OSSONA



III VARIANTE AL P.R.G.I



Scheda riepilogativa dei Piani Esecutivi

COMUNE DI S.SEBASTIANO CURONE

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO N°1
DENOMINAZIONE AREA NORMATIVA *Produttiva di Nuovo Impianto (PNI)*
DESTINAZIONE D'USO *Produttiva*

DATI DIMENSIONALI

Superficie Territoriale	<i>Mq.16841</i>
Servizi Pubblici	<i>Mq.3368</i>
Superficie Fondiaria	<i>Mq.13473</i>
Superficie coperta ammessa	<i>Mq.5389</i>





ALLEGATO b
PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE GEOLOGICO



1.	CLASSE I.....	98
2.	CLASSE II.....	100
2.1	- CLASSE IIa (fondovalle).....	100
2.2	- CLASSE IIb (subpianeggianti).....	101
2.3	- CLASSE IIc (versanti).....	101
2.3.1	Concetto di intorno significativo	102
3.	CLASSE III.....	102
3.1	- CLASSE III INDIFFERENZIATA.....	102
3.2	- CLASSE IIIa	103
3.3	- CLASSE IIIb aree Edificate	104
3.3.1	- CLASSE IIIb(e).....	104
3.3.2	- CLASSE IIIb (v).....	105
4.	Nuclei abitati in dissesto attivo perimetrati in classe IIIb	106
5.	AREE DI FONDOVALLE (CLASSI IIIa, IIIB(e), IIA)	106
5.1.1	- Classe III a e Classe III non differenziata: precisazioni.....	107
5.1.2	- Incremento di carico antropico.....	108
5.1.3	- Meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità in Classe IIIb	108
5.1.4	- Edifici sparsi in zone potenzialmente pericolose.....	108
5.1.5	- Zona agricola	109

5.1.6	- Cambi della destinazione d'uso di immobili siti in aree "pericolose"	109
5.1.7	- Aree soggette a monitoraggio.....	110
5.1.8	- Campeggi	110
5.1.9	- Parcheggi.....	110
5.2	- Settori di versante vulnerabili.....	110
5.3	- Corsi d'acqua.....	111
5.4	- Certificato urbanistico	111





Le presenti norme, già rivedute alla luce di quanto esposto nella "Nota tecnica esplicativa" alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP del dicembre 1999, pervenuta nel febbraio 2000, e del parere del SETTORE PREVENZIONE TERRITORIALE DEL RISCHIO GEOLOGICO PROT. 8645 DEL 12 – 07 - 2001



CLASSI DI PERICOLOSITA'

CLASSE I

In questa classe sono individuate le aree "dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche" (Circ. n. 7/LAP), come definite dal P.R.G.C.

- *Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispettare le prescrizioni del D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica.*

Il D.M. 11 marzo 1988 ha per oggetto: "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione". Il decreto stabilisce una serie di principi e criteri che hanno lo scopo di garantire la sicurezza e la funzionalità del complesso opera-terreno; le norme contenute si applicano a tutte le opere pubbliche e private.

In particolare il decreto stabilisce che le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono essere sempre basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove. Le indagini vanno estese al "volume significativo" ossia alla parte di sottosuolo interessata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione del manufatto, e che a sua volta può influenzare il comportamento del manufatto stesso.

I dati raccolti servono per sviluppare i calcoli contenuti nella Relazione Geotecnica.

In alcuni casi è prevista l'obbligatorietà della Relazione Geologica, che deve essere congruente con quella Geotecnica. Tale obbligatorietà è prevista per:





1. aree soggette a vincoli
2. manufatti di materiali sciolti
3. gallerie e manufatti sotterranei
4. stabilità dei pendii naturali e dei fronti di scavo
5. fattibilità geotecnica di opere su grandi aree
6. discariche e colmate
7. emungimenti di falde idriche
8. consolidamento dei terreni
9. Ancoraggi

CLASSE II

Porzioni di territorio 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. 7/LAP)

Nell'ambito di questa classe, in rapporto alle condizioni geomorfologiche e litotecniche del territorio, si sono individuate tre sottoclassi:

- CLASSE IIa (fondovalle)

Settori di territorio condizionati da situazione di discreta stabilità. Gli elementi di moderata pericolosità geomorfologica derivano da modesti fenomeni di esondazione a bassa energia o a scarso drenaggio o scadenti caratteristiche geotecniche o falda acquifera sub - affiorante.

Gli interventi previsti dovranno rispettare le opportune prescrizioni, quali:

- accertamento geotecnico nel rispetto del D.M.L.P. 11/3//1988, volto a determinare la quota d'imposta e la tipologia delle fondazioni;
- esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali e di falda, previa relazione geologica;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la

presenza continua di persone dovranno essere realizzate in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza da determinare preventivamente con una valutazione del rischio idraulico, che definisca puntualmente la quota di riferimento. (Tale valutazione può essere redatta a cura del soggetto attuatore dell'opera o tramite iniziativa pubblica; in questo caso sarà opportuno considerare ambiti omogenei e definire preventivamente la quota di sicurezza da adottare).

- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su un fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena.
- gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento.
- in queste aree è vietata in ogni caso la realizzazione di seminterrati, interrati nonché lo stoccaggio e le discariche di ogni tipo di rifiuti.

- CLASSE IIb (subpianeggianti)

Settori di territorio sub-pianeggianti o collinari, a debole acclività, che presentano condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, idrogeologica o geolitologica.

Situazione di discreta stabilità. Gli elementi di moderata pericolosità geomorfologica derivano da scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione (aree di versante moderatamente acclivi con presenza di copertura eluvio colluviali).

Gli interventi previsti dovranno rispettare le opportune prescrizioni, quali:

- predisposizione di una indagine geologica e geotecnica particolareggiata che determini l'andamento del substrato oltre l'area di imposta dell'edificio (D.M.L.P. 11/3/1988);
- realizzazione di trincee drenanti e canalizzazioni superficiali;

- CLASSE IIc (versanti)

Settori di territorio collinari che presentano condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, idrogeologica o geolitologica.

Situazione di mediocre stabilità. L'edificazione è subordinata alla valutazione della stabilità globale del versante, ad indagini di tipo idrogeologico e geotecnico con prescrizioni di carattere generale per quanto concerne l'utilizzo. Gli interventi previsti dovranno rispettare le opportune prescrizioni, quali:

- predisposizione di una indagine geologica e geotecnica particolareggiata che determini l'andamento del substrato oltre l'area di imposta dell'edificio (D.M.L.P. 1/3/1988);
- limitare scavi e riporti.
- eventuali opere di sostegno;
- eventuale realizzazione di trincee drenanti e di canalizzazioni superficiali;

Concetto di intorno significativo

Possono presentarsi casi in cui la sistemazione del lotto da edificarsi può ragionevolmente essere estesa ai lotti confinanti, senza per questo assumere carattere di vero e proprio riassetto territoriale. (per esempio: manutenzione ordinaria della rete di drenaggio superficiale privata). Ovviamente tali sistemazioni (che potranno comprendere interventi di pulizia dell'alveo, piccole manutenzioni, ecc., escludendo la realizzazione di interventi strutturali afferenti alla classe III b), andranno realizzate prima dell'edificazione dei settori interessati e garantite nel tempo dai proprietari dei lotti coinvolti, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale.

CLASSE III

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 tutela del patrimonio esistente. (circ. 7LAP)
Gli ambiti compresi in questa classe sono stati ulteriormente suddivisi in ulteriori sottoclassi, come di seguito riportate:

- CLASSE III INDIFFERENZIATA

Porzioni di territorio dove, a causa delle condizioni di elevata pericolosità sono necessari ulteriori studi di dettaglio mirati (con il supporto di indagini geognostiche, geotecniche, monitoraggi, ecc.) per individuare eventuali

situazioni locali a diversa pericolosità. Tale procedura potrà essere attuata esclusivamente tramite Variante di Piano Regolatore.

Relativamente a eventuali edifici esistenti, ubicati in classe III (indifferenziata) sono ammessi unicamente interventi di:

- a) *manutenzione ordinaria;*
- b) *manutenzione straordinaria.*

- CLASSE IIIa

Porzioni di territorio inedificati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti. (Circ. 7LAP).

Negli ambiti compresi in questa classe non sono ammessi nuovi interventi.

Relativamente ad eventuali edifici esistenti, ubicati in classe IIIa e non altrimenti perimetrati (classe IIIb), se non direttamente interessati da aree dissestate, sono ammessi gli interventi sotto indicati:

- a) *manutenzione ordinaria;*
- b) *manutenzione straordinaria;*
- c) *restauro e risanamento conservativo;*
- d) *ristrutturazione edilizia di tipo A;*
- e) *interventi di adeguamento igienico – funzionale degli edifici*

La fattibilità degli interventi indicati ai punti c) – d) – e) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologica e geotecnica.

Per gli eventuali edifici rurali ubicati in classe IIIa e non perimetrati come classe IIIb dagli elaborati cartografici del Piano, se non direttamente interessati da aree dissestate, sono ammessi gli interventi sotto elencati:

- a) *manutenzione ordinaria;*
- b) *manutenzione straordinaria;*
- c) *restauro e risanamento conservativo;*
- d) *ristrutturazione edilizia;*
- e) *interventi di adeguamento igienico funzionale degli edifici;*
- f) *interventi di modeste dimensioni per edifici connessi con la conduzione aziendale come definiti al punto “Zona agricola”*

La fattibilità degli interventi indicati ai punti c) – d) – e) – f) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologica e geotecnica.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, si dovrà fare riferimento a quanto indicato all'art. 31 della L.R.56/77.

- CLASSE IIIb aree Edificate

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. 7LAP)

Per tali ambiti si definisce una più particolareggiata suddivisione in rapporto alle specifiche condizioni geomorfologiche del territorio.

- CLASSE IIIb(e)

Settori di territorio con problematiche dovute ad esondazione: aree interessate da eventi di piena che possono provocare inondazioni con battente superiore a 40 cm.

In assenza delle opere di riassetto programmate o previste, si potrà, fare riferimento alla normativa che il P.S.F.F. individua per la fascia B, integrate e/o modificate come disposto dalle Norme di Attuazione del PAI.

Gli interventi necessari per il riassetto territoriale dovranno rispettare le tipologie di sotto riportate:

- *Opere di difesa idraulica spondali, longitudinali e trasversali;*
- *Bacini o casse di laminazione;*
- *Riordino della rete idrografica minore;*
- *Realizzazione di adeguata regimazione delle acque superficiali;*
- *Scolmatori.*

In seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di difesa e di riassetto idraulico, potranno essere consentite nuove edificazioni, alle seguenti condizioni:

- accertamento geotecnico nel rispetto del D.M.L.P. 11/3/1988, volto a determinare al quota d'imposta delle fondazioni;
- esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali e di falda, previa relazione geologica;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la

— presenza continuativa di persone dovranno essere realizzate in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza da determinare preventivamente con una valutazione del rischio idraulico, che definisca puntualmente la quota di riferimento;

- le sistemazioni esterne relative a recinzioni di proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena;
- in queste aree è vietata in ogni caso la realizzazione di seminterrati, interrati nonché lo stoccaggio e le discariche di ogni tipo di rifiuti;
- gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento.

In assenza delle opere prescritte sono ammessi unicamente gli interventi consentiti dalle Norme di attuazione del PAI per i territori ricadenti in fascia B (Titolo II, art.39,comma 4).

Ad esclusione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, la fattibilità degli interventi dovrà essere verificata da una specifica relazione geologica e geotecnica.

- CLASSE IIIb (v)

Settori di territorio con problematiche di versante. Situazione di aumento progressivo dell'instabilità generale in mancanza di interventi di sistemazione globale. Possibilità di interventi edificatori (eventuali completamenti) solo in seguito alla esecuzione delle opere di riassetto territoriale e la certificazione dell'avvenuto miglioramento del grado di stabilità generale.

Gli interventi per il riassetto territoriale dovranno rispettare le tipologie di sotto riportate:

- *manutenzione di canali di scolo e delle tombature;*
- *costruzione di rete fognaria e isolamento dei pozzi perdenti;*
- *corretta regimazione acque superficiali;*
- *opere drenanti;*
- *opere di consolidamento, sistemazione e protezione dei versanti anche con tecniche di ingegneria naturalistica;*

- opere idrauliche relative all'attività torrentizia;
- opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore;
- corretto utilizzo del suolo ai fini agricoli;

In seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di difesa e di riassetto idraulico, potranno essere consentite nuove edificazioni e cambi di destinazioni d'uso, alle seguenti condizioni:

- predisposizione di una indagine geologica e geotecnica particolareggiata che determini l'andamento del substrato oltre l'area di imposta dell'edificio (D.M.L.P. 11/3/1988)
- opere di sostegno;
- realizzazione di trincee drenanti e di canalizzazioni superficiali;
- limitare scavi e riporti.

In assenza delle opere prescritte, definite in dettaglio da una progettazione del riassetto territoriale, sono ammessi unicamente i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia di tipo A;
- e) interventi di adeguamento igienico funzionale degli edifici.

La fattibilità degli interventi ai punti c) – d) – e) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologico – geotecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'opera.

Nuclei abitati in dissesto attivo perimetrati in classe IIIb

Relativamente ai nuclei abitati perimetrati come classe IIIb e ricadenti in aree interessate da dissesti attivi saranno unicamente i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria

AREE DI FONDOVALLE (CLASSI IIIa, IIIB(e), IIA)

Per gli interventi ammessi nelle aree di fondovalle per le quali sono in fase di stesura le verifiche di compatibilità idraulica, finalizzate ad approfondire la conoscenza dello stato del dissesto, si dovrà fare riferimento alla normativa

prevista, in assenza delle opere di riassetto territoriale, per gli ambiti di fondovalle perimetrati come classe IIIb(e) (Norme che il P.S.F.F. individua per la fascia B, integrate e/o modificate dalle Norme di Attuazione del PAI).
In attesa delle risultanze delle verifiche di compatibilità idraulica in corso di esecuzione, si intendono inibite all'edificazione le aree di fondovalle inserite in classe IIIa, IIIb(e) ed in classe IIa.

- Classe III a e Classe III non differenziata: precisazioni

Il testo della *Nota Tecnica Esplicativa* alla Circolare n. 7 LAP prevede la possibilità di non differenziare la Classe III: "nell'ambito di estesi versanti montani o collinari non edificati o con presenza di isolati edifici può essere accettato l'uso di una Classe III non differenziata da intendersi non come una nuova sottoclasse, ma come una zona complessivamente di Classe III a, con locali aree di Classe III b ed eventuali aree in Classe II non cartografate, o cartografabili, alla scala utilizzata. Nell'ambito di tali settori, l'edificazione puntuale e cartografica può essere omessa e trattata nell'ambito delle Norme di Attuazione, mentre l'analisi di dettaglio necessaria ad identificare eventuali situazioni di dettaglio meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (Classe II o Classe III b) può essere rinviata ad eventuali future varianti di Piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere supportate da studi geomorfologici di dettaglio adeguati. Sino ad ulteriori indagini di dettaglio, da sviluppare nell'ambito di varianti future dello strumento urbanistico, in Classe III non differenziata valgono tutte le limitazioni previste per la classe III a."

Poiché le note esplicative in oggetto sono pervenute successivamente all'elaborazione della cartografia di Piano, se ne recepiscono gli intendimenti in sede normativa di Progetto Definitivo.

Pertanto: la classe III a è da intendersi come classe III non differenziata nelle zone dove non sono presenti fenomeni dinamici; la rappresentazione cartografica di tali fenomeni è contenuta nelle Tavole di base, con particolare riferimento alla Carta geomorfologica, mentre le perimetrazioni sono riportate sulla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità



all'utilizzazione urbanistica in scala 1: 10.000 ed in scala 1: 5.000.

- Incremento di carico antropico

L'affermazione relativa alla Classe IIIb: "In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non alterino il carico antropico" va intesa come segue: fatte salve le situazioni di grave pericolo individuate dalla cartografia tematica degli studi geologici a supporto dello strumento urbanistico (in particolare si veda la Carta Geomorfologica), a seguito di opportune indagini di dettaglio sono accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltre che gli adeguamenti igienico - funzionali.

- Meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità in Classe IIIb

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate. L'Ufficio tecnico comunale potrà avvalersi della collaborazione di geologi e professionisti competenti.

- Edifici sparsi in zone potenzialmente pericolose

Gli edifici singoli o i piccoli gruppi di edifici, i cimiteri, le aree urbanizzate, ricadenti in classe III a, difficilmente cartografabili sulla Tav. 5 degli elaborati geologici alla scala 1 : 10.000, sono comunque da intendersi in classe III b o III non differenziata. Anche qui, per maggiore chiarezza, si riporta quanto espresso nella sopracitata Nota Tecnica Esplicativa: "*Ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, saranno consentiti la*

manutenzione dell'esistente, e qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In questi casi, le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati, in fase attuativa di P.R.G. (a livello di singola concessione edilizia) all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione."

- Zona agricola

In classe III a e III b in zona agricola è possibile, se le condizioni di pericolosità dell'area lo permettono tecnicamente (assenza di fenomeni franosi attivi o quiescenti, posizione esterna rispetto alle aree individuate come alveo attivo e fascia di piena straordinaria), la realizzazione di nuove costruzioni, in adiacenza all'esistente, che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse con la conduzione aziendale. Tali edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola; la loro fattibilità andrà comunque verificata per mezzo di idonee indagini geologiche, idrogeologiche, geotecniche e, se necessario, geognostiche dirette, in ottemperanza a quanto previsto dalla circolare 16 URE e dal D.M. 11/03/88; la progettazione dell'intervento dovrà prevedere specifici accorgimenti finalizzati alla minimizzazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Piccoli capanni, ricoveri attrezzi e concimaie: possono essere realizzati anche in classe IIIa a condizione che venga individuata nell'ambito dell'azienda agricola la situazione a minor rischio, in assenza di fenomeni dinamici in atto, accertata tramite studio geologico puntuale di fattibilità e verifica strumentale dei terreni interessati direttamente ed indirettamente dal complesso opera-fondazione e dagli sbancamenti, ai sensi del D.M. 11-03-1988

- Cambi della destinazione d'uso di immobili siti in aree "pericolose"

Nel caso di modesti interventi è possibile il cambio di destinazione d'uso nelle aree di classe III, IIIa e IIIb, purché non direttamente interessate da aree dissestate. Tale cambio di destinazione è tuttavia consentito solo a seguito di

indagini puntuali e approfondite che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verifichino, a seguito della loro realizzazione, l'avvenuta minimizzazione del rischio.



- Aree soggette a monitoraggio

Il risultato di eventuali monitoraggi non consente la declassazione di aree pericolose in classi a minor rischio: sia nel caso di risultati negativi derivanti dal monitoraggio (assenza di movimento) che nel caso di realizzazione di interventi di riassetto territoriale tali aree non potranno essere riclassificate in senso meno cautelativo (ossia non potranno risultare di classe II)

- Campeggi

Nuovi campeggi non potranno essere realizzati in aree inserite nelle Classi terze.



- Parcheggi

*Nuovi parcheggi potranno essere realizzati in territori classificati in classe IIIa e IIIb a condizione che non comportino **eccessive opere di** scavi e riporti e che non siano altrimenti localizzabili ai fini della loro fruibilità .*

- Settori di versante vulnerabili

Per i settori di versante vulnerabili per gli aspetti di stabilità le pratiche agronomiche devono essere improntate ad evitare peggioramenti delle condizioni della stabilità limite; sono pertanto da evitare quelle pratiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (per es. arature profonde)





- Corsi d'acqua

La fascia di inedificabilità dei torrenti presenti nel territorio in esame è di 15 metri dalle sponde; nelle zone edificate essa permane se non sono presenti difese; se viceversa esistono difese adeguate tale fascia può essere ridotta, compatibilmente con le indicazioni del R.D. 523 del 1904.

Per i corsi d'acqua minori, demaniali e non – anche per i ratti intubati - valgono in ogni caso, sempre, le fasce di rispetto di 10 metri, da considerarsi come classe di pericolosità IIIa. Per i corsi d'acqua demaniali, inoltre, tale distanza è da considerarsi anche fascia di rispetto ai sensi del R.D. 25 luglio 1904 n. 523. La copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatoletti anche di ampia sezione, non è ammessa in nessun caso

Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene", misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate

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

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

- Certificato urbanistico

Nel certificato urbanistico dovrà essere contenuta l'indicazione della classe o delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica individuata nella Cartografia di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, e, dove esistente, nella "Integrazione cartografica alla scala di Piano". Per le aree di nuova edificazione dovrà essere allegata, se esistente, la Scheda di Piano contenuta negli elaborati geologici.





**COMUNITA' MONTANA DELLE VALLI
CURONE GRUE OSSONA**

Piazza Roma, 12 – 15056 San Sebastiano Curone (AL)

Tel. 0131/786198 – Fax. 0131/786544

E-MAIL: cm.curonegrueossona@tor.it

REGOLAMENTO EDILIZIO

Dei Comuni membri della Comunità Montana:

**AVOLASCA, BRIGNANO FRASCATA, CASASCO, CASTELLANIA,
COSTA VESCOVATO, DERNICE, FABBRICA CURONE, GARBAGNA,
GREMIASCO, MOMPERONE, MONLEALE, MONTACUTO, MONTEGIOCO,
MONTEMARZINO, POZZOL GROPPA, SAN SEBASTIANO CURONE
e BERZANO, CERRETO GRUE, VOLPEGLINO.**

INDICE



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1** Oggetto del Regolamento Edilizio (R.E.)
- Art. 2** Formazione della Commissione Edilizia
- Art. 3** Attribuzioni della Commissione Edilizia
- Art. 4** Funzionamento della Commissione Edilizia

TITOLO II - ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

- Art. 5** Certificato urbanistico (C.U.)
- Art. 6** Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)
- Art. 7** Domanda di permesso di costruire e progetto municipale
- Art. 8** Rilascio di permesso di costruire
- Art. 9** Diniego di permesso di costruire
- Art. 10** Comunicazione dell'inizio dei lavori
- Art. 11** Voltura di permesso di costruire e D.I.A.
- Art. 12** Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di abitabilità

TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

- Art. 13** Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
- Art. 14** Altezza della costruzione (H)
- Art. 15** Numero dei piani della costruzione (Np)
- Art. 16** Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds)
- Art. 17** Superficie coperta della costruzione (Sc)



- Art. 18** Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
Art. 19 Superficie utile netta della costruzione (Sun)
Art. 20 Volume della costruzione (V)
Art. 21 Superficie fondiaria (Sf)
Art. 22 Superficie territoriale (St)
Art. 23 Rapporto di copertura (Rc)
Art. 24 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
Art. 25 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
Art. 26 Indice di densità edilizia fondiaria (If)
Art. 27 Indice di densità edilizia territoriale (It)
Art. 27 bis Disposizione transitoria

TITOLO IV - INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

- Art. 28** Salubrità del terreno e della costruzione
Art. 29 Allineamenti
Art. 30 Salvaguardia e formazione del verde
Art. 31 Requisiti delle costruzioni
Art. 32 Inserimento ambientale delle costruzioni
Art. 33 Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private
Art. 34 Interventi urgenti
Art. 35 Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione

TITOLO V - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

- Art. 36** Altezza interna dei locali abitativi
Art. 37 Antenne
Art. 38 Chioschi e mezzi pubblicitari
Art. 39 Coperture, canali di gronda e pluviali
Art. 40 Cortili e cavedi

- Art. 41** Intercapedini e griglie di aerazione
- Art. 42** Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni
- Art. 43** Muri di sostegno
- Art. 44** Numeri civici
- Art. 45** Parapetti e ringhiere
- Art. 46** Passaggi pedonali e marciapiedi
- Art. 47** Passi carrabili
- Art. 48** Piste ciclabili
- Art. 49** Portici e "pilotis"
- Art. 50** Prefabbricati
- Art. 51** Rampe
- Art. 52** Recinzioni e cancelli
- Art. 53** Serramenti
- Art. 54** Servitù pubbliche
- Art. 55** Soppalchi
- Art. 56** Sporgenze fisse e mobili
- Art. 57** Strade private
- Art. 58** Terrazzi

TITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE

- Art. 59** Prescrizioni generali
- Art. 60** Richiesta e consegna di punti fissi
- Art. 61** Disciplina del cantiere
- Art. 62** Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie
- Art. 63** Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali
- Art. 64** Scavi e demolizioni
- Art. 65** Rinvenimenti
- Art. 66** Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

TITOLO VII - VIGILANZA E SANZIONI

Art. 67 Vigilanza e coercizione

Art. 68 Violazione del regolamento e sanzioni

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 69 Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali

Art. 70 Deroghe

ALLEGATI

- Modello 1** Certificato Urbanistico (C.U.)
- Modello 2** Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
- Modello 3** Relazione Illustrativa del Progetto Municipale
- Modello 4** Permesso di costruire
- Modello 5** D.I.A.
- Modello 6** Comunicazione di Inizio dei Lavori
- Modello 7** Comunicazione di Ultimazione dei Lavori
- Modello 8** Richiesta della verifica finale e del certificato di abitabilità
- Modello 9** Atto di Impegno per Interventi Edificatori nelle Zone Agricole
- Modello 10** Certificato di abitabilità

APPENDICE ALL'ART. 31

1. Specificazioni delle esigenze indicate all'art. 31.
2. Elenco delle principali disposizioni concernenti le esigenze indicate all'art. 31.
3. Adempimenti in ottemperanza alle normative di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici, di prevenzione degli incendi.

ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI



Art. 1 Oggetto del Regolamento Edilizio (R.E.)

1. Il Regolamento Edilizio, in conformità con quanto disposto all'art. 2 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo'), disciplina:
 - a) la formazione, le attribuzioni ed il funzionamento della Commissione Edilizia;
 - b) gli adempimenti inerenti alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio e le relative procedure;
 - c) i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici;
 - d) l'inserimento ambientale, i requisiti prestazionali ed il decoro del prodotto edilizio;
 - e) le prescrizioni costruttive e funzionali per i manufatti;
 - f) l'esercizio dell'attività costruttiva e dei cantieri;
 - g) la vigilanza e le sanzioni.
2. Il Regolamento contiene in allegato i modelli secondo i quali devono essere redatti gli atti dei procedimenti.

Art. 2 Formazione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio.
2. La Commissione è composta dal Responsabile del Servizio o suo delegato che la presiede, e da sei componenti, eletti dal Consiglio comunale.
3. I membri elettivi sono scelti dal Consiglio fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che abbiano competenza, provata dal possesso di adeguato titolo di studio, e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione dei suoli; un congruo numero di membri elettivi dovrà essere in possesso di diploma di laurea.
4. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

5. La Commissione resta in carica fino al rinnovo del Consiglio comunale che l'ha eletta: pertanto, al momento dell'insediamento del nuovo Consiglio comunale, la Commissione conserva le sue competenze e le sue facoltà per non più di quarantacinque giorni ed entro tale periodo deve essere ricostituita.
6. I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a che il Consiglio comunale non li abbia sostituiti.
7. I componenti della Commissione decadono:
 - a) per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate al precedente comma 4;
 - b) per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.
8. La decadenza è dichiarata dal Consiglio comunale.
9. I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di esecutività della deliberazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.

Art. 3 Attribuzioni della Commissione Edilizia

1. La Commissione esprime parere preventivo, obbligatorio (tranne nei casi in cui le leggi dispongono diversamente), non vincolante, per:
 - a) il rilascio di *permessi di costruire* e loro varianti, i progetti di opere pubbliche, il rilascio di concessioni cimiteriali per la realizzazione di tombe e monumenti funerari;
 - b) l'assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso già rilasciati.
2. L'Autorità competente all'emanazione del provvedimento, qualora ritenga di doversi pronunciare in difformità dal parere di cui al precedente comma, ha l'obbligo di motivare il proprio dissenso.
3. Il Sindaco o l'Assessore delegato, la Giunta ed il Consiglio comunale - ciascuno nell'ambito delle proprie competenze - hanno facoltà di richiedere pareri alla Commissione in materia di:
 - a) strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;
 - b) convenzioni;
 - c) programmi pluriennali di attuazione;
 - d) regolamenti edilizi e loro modifiche;
 - e) modalità di applicazione del contributo di costruzione.
 - f) Progetti di opere pubbliche

Art. 4 Funzionamento della Commissione Edilizia

1. La Commissione, su convocazione del Presidente, si riunisce ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario; le riunioni della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti.
2. Il Sindaco designa il funzionario chiamato a svolgere le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto.
3. Assistono ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, i tecnici comunali istruttori degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa.
4. I componenti della Commissione interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale di cui al successivo comma 9.
5. Vi è interesse all'argomento quando il componente della Commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di concessione o di autorizzazione; quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da fargli trarre concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione; quando appalti la realizzazione dell'opera; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.
6. La Commissione esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
7. La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà di richiedere al Sindaco di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà - con le stesse modalità decisionali - di convocare e sentire i richiedenti *permessi di costruire*, o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.
8. La Commissione deve sempre motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.
9. Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta su registro o su schede preventivamente numerate e vidimate mediante il bollo del Comune e la firma del Segretario comunale.
10. Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i nominativi dei presenti; il riferimento all'istruttoria della pratica o all'argomento puntuale trattato; il parere espresso con la relativa motivazione o la richiesta di integrazioni o supplementi istruttori; l'esito della votazione e, su richiesta dei membri, eventuali dichiarazioni di voto.
11. Il verbale è firmato dal Segretario estensore, dal Presidente della Commissione, dai membri componenti ed è allegato in copia agli atti relativi *al permesso di costruire*.

TITOLO II

ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Art. 5 Certificato urbanistico (C.U.)

1. La richiesta del certificato urbanistico (C.U.) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.
2. Il certificato urbanistico è rilasciato dall' Autorità comunale entro sessanta giorni dalla richiesta e specifica, in particolare:
 - a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
 - b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
 - c) i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
 - d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
 - e) le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
 - f) i vincoli incidenti sull'immobile.
3. Il C.U. è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.

Art. 6 Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) può essere formulata dal proprietario o dal possessore dell'area interessata; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.
2. Il C.D.U. è rilasciato dall'Autorità comunale entro trenta giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:
 - a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
 - b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
 - c) le modalità d'intervento consentite;

- d) la capacità edificatoria consentita;
 - e) i vincoli incidenti sull'immobile.
3. Il C.D.U. è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

Art. 7 Richiesta di **PERMESSO DI COSTRUIRE** e progetto municipale

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con l'anzidetta facoltà, richiede all'Autorità comunale **il permesso di costruire** per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili.
2. La richiesta **del permesso di costruire** è composta dei seguenti atti:
 - a) domanda indirizzata all'Autorità comunale contenente:
 - 1) generalità del richiedente;
 - 2) numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente;
 - 3) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
 - b) documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
 - c) progetto municipale.
3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda di cui al precedente comma 2, lett. a), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.
4. Il progetto municipale è formato dai seguenti atti:
 - a) estratto della mappa catastale;
 - b) estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
 - c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in

scala 1:20 - 1:50 se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto, 1:100; 1:200), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei materiali, delle finiture, dei colori in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica;

- d) specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
- e) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;
- f) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente **nel caso di interventi aventi forte impatto** per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;
- g) planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);
- h) piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:
 - 1) le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;
 - 2) le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
 - 3) i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;
 - 4) i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
 - 5) nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;
- i) relazione illustrativa, redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici.

5. Il progetto municipale deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.

6. Tutti gli elaborati del progetto municipale devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dello avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

7. La richiesta di variante alla concessione o alla autorizzazione edilizia segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicate ai commi precedenti: il progetto municipale deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.

Art. 8 Rilascio del *permesso di costruire*.

1. *I permessi di costruire* sono rilasciati dall'Autorità comunale in forma scritta e sono redatti secondo il modello allegato al presente Regolamento.
2. *I permessi di costruire* rilasciati sono pubblicati all'albo pretorio del Comune e sono annotati nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge regionale urbanistica.
3. *I permessi di costruire* devono contenere:
 - a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico delle domande di concessione ed autorizzazione);
 - b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dall'Autorità comunale, è allegato alla concessione e all'autorizzazione, della quale costituisce parte integrante;
 - c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;
 - d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento all'area urbanistica nella quale l'immobile è situato;
 - e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
 - f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;
 - g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;
 - h) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di concessione;
 - i) negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di concessione e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;
 - j) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità;
 - k) il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) e l'assenso ad eseguire dette opere;

l) le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico, delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;

m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;

n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;

o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;

p) le condizioni e le modalità esecutive imposte alla concessione o all'autorizzazione;

q) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo della stessa; l'atto di impegno richiesto dalla legge per gli interventi edificatori nelle zone agricole è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.

Art. 9 Diniego del *permesso di costruire*.

1. Il diniego del *permesso di costruire* è assunto dall'Autorità comunale, previo parere, obbligatorio non vincolante, della Commissione Edilizia.
2. Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, che impediscono il rilascio della concessione.
3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente.
4. Le disposizioni dei commi precedenti valgono, per quanto applicabili, anche per il diniego *delle D.I.A.*.

Art. 10 Comunicazione dell'inizio dei lavori

1. Il titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A. deve comunicare con atto scritto all'Autorità comunale la data di inizio dei lavori, non oltre l'inizio stesso.
2. La comunicazione è redatta secondo il modello allegato al presente regolamento e deve menzionare:
 - a) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in cemento armato, ove presenti;
 - b) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.
3. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare della concessione o dell'autorizzazione, entro il termine di giorni otto

dall'avvenuta variazione.

4. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare, anche su richiesta degli interessati, apposita visita intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, prima o al momento dell'inizio dei lavori, fissando, se del caso, appositi capisaldi.
5. Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

Art. 11 Voltura di *permessi di costruire e D.I.A.*

1. Il trasferimento dei *permessi di costruire* ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto all'Autorità comunale contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo.
2. L'istanza di voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo alla concessione o all'autorizzazione.
3. La voltura di *permessi di costruire e D.I.A.* è rilasciata entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.
4. Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

Art. 12 Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di abitabilità

1. Entro il termine per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta di un'ulteriore *permesso di costruire o D.I.A.* per le opere mancanti, il titolare di *permessi di costruire e D.I.A.* deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita.
2. Contestualmente o successivamente, il proprietario richiede all'Autorità comunale, se dovuto, il certificato di abitabilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.
3. La comunicazione di ultimazione dei lavori e la richiesta del certificato di abitabilità sono redatte secondo i modelli allegati al presente Regolamento.

TITOLO III
PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI



Art. 13 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Art. 14 Altezza della costruzione (H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.



Art. 15 Numero dei piani della costruzione (Np)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

Art. 16 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
 - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
 - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
 - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),
 è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

Art. 17 Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
 - a) ai "bow window" ed alle verande;
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;



sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.



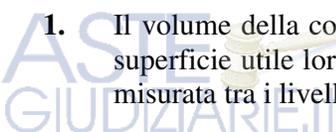
Art. 19 Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.



Art. 20 Volume della costruzione (V)

1. 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.



2. 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.
3. 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 6 dell'art. 13.

Art. 21 Superficie fondiaria (Sf)

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Art. 22 Superficie territoriale (St)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Art. 23 Rapporto di copertura (Rc)

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

Art. 24 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].

Art. 25 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)



1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

Art. 26 Indice di densità edilizia fondiaria (If)



1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

Art. 27 Indice di densità edilizia territoriale (It)

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.



Art. 27 bis Disposizione transitoria

1. Fino all'adeguamento previsto dall'art. 12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, in luogo delle definizioni di cui ai precedenti articoli dal n° 13 al n° 27, continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale.



TITOLO IV

INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

Art. 28 Salubrità del terreno e della costruzione

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'Organo competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.
3. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
4. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
5. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a 0,30 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aereazione.
6. Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso.
7. Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia ovvero su asseverazione del progettista, soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi 5 e 6 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
8. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.
9. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che emettono sorgenti radioattive nocive alla salute. E' vietato utilizzare materiali che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.

Art. 29 Allineamenti

1. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.

Art. 30 Salvaguardia e formazione del verde

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
2. L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici.
3. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.
4. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
5. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
6. L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.

Art. 31 Requisiti delle costruzioni

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.
2. Le norme di settore alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alle sotto riportate esigenze di:
 - a) resistenza meccanica e stabilità;

- b) sicurezza in caso di incendio;
- c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
- d) sicurezza nell'impiego;
- e) protezione contro il rumore;
- f) risparmio energetico e ritenzione del calore;
- g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.

3. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.
4. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

Art. 32 Inserimento ambientale delle costruzioni

1. Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.
2. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.
3. L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.
4. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali.
5. I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato.

Art. 33 Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere

- mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili.
 3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.
 4. I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.
 5. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura.
 6. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
 7. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Art. 34 Interventi urgenti

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.
2. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.
3. Ogni abuso in materia è sanzionato ai sensi dell'art. 68, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

Art. 35 Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.
2. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle N.T.A. dello S.U. vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.
3. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune la specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle leggi vigenti.
4. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, da disciplinare con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
5. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
6. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.
7. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.
8. I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge e con l'osservanza degli obblighi fissati nell'art. 47, semprechè non costituiscano pericolo per la circolazione.

TITOLO V

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI



Art. 36 Altezza interna dei locali abitativi

1. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [m] sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave".
2. Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m.
3. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dalle vigenti leggi statali e, per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali.
4. Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:
 - a) per le nuove costruzioni, nei casi di:
 - 1) ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
 - 2) inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
 - 3) ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;
 - b) per le costruzioni esistenti, nei casi di:
 - 1) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
 - 2) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.
5. In tutti i casi menzionati al comma precedente, il rilascio del certificato di abitabilità è comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del servizio sanitario competente.
6. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3, nei locali di nuova costruzione

destinati ad uso abitativo non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,80 m.

Art. 37 Antenne

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, - i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento - con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.
2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
3. L'Autorità comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.
4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.

Art. 38 Chioschi e mezzi pubblicitari

1. L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune, in conformità alle norme dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.
3. L'installazione di chioschi e mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.
4. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20.
5. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

- 
6. I provvedimenti di cui al comma 4 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
 7. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni di cui all'art. 35, commi 4, 5, 6, 7.
 8. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di definire spazi idonei per la posa, l'installazione e l'affissione di mezzi pubblicitari all'interno del centro abitato fissandone, di volta in volta, la distanza dal limite delle carreggiate stradali, nel rispetto della legge vigente.

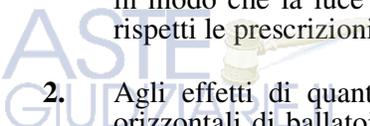


Art. 39 Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.
2. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.
3. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.
4. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
5. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 2,00 m.
6. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.



Art.40 Cortili e cavedi

- 
1. I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a 4,00 m, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi.
 2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera è al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno

del cortile, nei limiti di cui all'art. 17, 2° comma.

3. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 m ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli.
4. Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:
 - altezza fino a 10,00 m, lato min. 2,50 m, sup. min. 6,00 m²;
 - altezza fino a 15,00 m, lato min. 3,00 m, sup. min. 9,00 m²;
 - altezza oltre 15,00 m, lato min. 4,00 m, sup. min. 16,00 m².
5. Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.
6. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.
7. Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.
8. E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

Art. 41 Intercapedini e griglie di aerazione

1. Ai fini del presente regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.
4. La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

Art. 42 Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere

- adottati accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione di ratti, volatili ed animali in genere.
2. Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata debbono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connessioni fra superfici verticali ed orizzontali debbono essere debitamente stuccate.
 3. Gli imbocchi delle canne di aspirazione debbono essere protetti con reti indeformabili a maglia fitta e le suddette canne non debbono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
 4. Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo debbono risultare stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile debbono essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti.
 5. I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili debbono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione.
 6. E' vietata la realizzazione di canne di caduta per i rifiuti: l'Autorità comunale, sentito il Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio, può imporre la sigillatura di quelle esistenti ove siano accertate condizioni nocive per la salute degli utenti.

Art. 43 Muri di sostegno

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 3 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.
2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3. m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.
3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
4. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati con idonei materiali, adeguati alle caratteristiche delle zone di P.R.G.I.
5. Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.
6. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

Art. 44 Numeri civici

1. Il Comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza variabile da 2,00 m a 3,00 m - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna.
5. In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al Comune i numeri civici, affinché siano soppressi.

Art. 45 Parapetti e ringhiere

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.
2. I manufatti di cui sopra devono:
 - a) avere altezza non inferiore a 1,00 m e non superiore a 2,00 m;
 - b) presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;non devono:
 - c) essere scalabili;
 - d) presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.
3. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi i seguenti materiali: metalli, legno, cemento; il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.

Art. 46 Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorchè realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.
7. E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

Art. 47 Passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 2,50 m e superiore a 6,00 m, la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 1,50 m e la distanza dal confine con proprietà private non deve essere inferiore a 0,75 m.
5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 4,50 m.
6. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche

con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.

7. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicano il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.
8. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'art. 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, così come modificato dall'art. 36, punto c, del D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610.

Art. 48 Piste ciclabili

1. Il comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili.
2. In caso di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ed in tutti i luoghi previsti dall'art. 7 della l.r. 33/1990 sono previsti parcheggi per le biciclette.

Art. 49 Portici e "pilotis"

1. I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2 m di larghezza e 3 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il Comune si riserva di fissare misure diverse.
2. Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 3 m.
3. Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti.
4. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Art. 50 Prefabbricati

1. Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.
2. L'uso di prefabbricati in tutta la zona agricola è soggetta al rispetto di quanto previsto dall'art. 25.1 lett. c) delle Norme di Attuazione del P.R.G.I.; in tutte le zone urbanistiche è tassativamente vietato l'impiego di box-garage in lamiera od in c.a. prefabbricati, come previsto dall'art. 42 delle Norme di Attuazione del P.R.G.I.

Art. 51 Rampe

1. Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.
2. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.
3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe è:
 - a) 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
 - b) 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
 - c) 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
 - d) 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.
4. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:
 - a) 6,75 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
 - b) 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.
5. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 m.
6. Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
7. Le rampe esistenti sono mantenute nella situazione di fatto.

Art. 52 Recinzioni e cancelli

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui all'art. 33.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.

3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
- a) con muro pieno di altezza massima di 2,50 m, con sovrastante bauletto coperto in cotto e materiali di finitura previsti dalle N.d.A., anche verso gli spazi Pubblici, nelle zone N.A.;
 - b) con muretto o cordolo di altezza massima di 1,00 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,50 m - escluso N.A.- in tutte le zone urbanistiche;
 - c) con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,50 m in tutte le zone urbanistiche;
 - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,50 m in tutte le zone urbanistiche;
4. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono pietre, mattoni, calcestruzzo;
6. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono metallo verniciato, legno;
7. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi b), c) e d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccatto dei muri medesimi.
8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 3 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite all'art. 47, comma 4, e rispettano la disposizione di cui all'art. 47, comma 5.
9. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
10. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

Art. 53 Serramenti

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.
2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 3 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di 4,50 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura

- delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.
3. In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture.
 4. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 2 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

Art. 54 Servitù pubbliche

1. Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
 - a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
 - b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
 - c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
 - d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
 - e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
 - f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
 - g) lapidi commemorative;
 - h) ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.
2. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.
3. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.
4. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.
5. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 1, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
6. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 1,

debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

Art. 55 Soppalchi

1. Ai fini del presente regolamento è definita "soppalco" la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare $\frac{2}{3}$ della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.
2. La realizzazione del soppalco è:
 - a) soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;
 - b) consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.
3. E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
 - b) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m;
 - c) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.
4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani (N_p) ai sensi dell'art. 15: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume (V) di cui all'art. 20, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (S_{ul}) ai sensi dell'art. 18.

Art. 56 Sporgenze fisse e mobili

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti; i "bow-window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto costituiscono filo di fabbricazione ai sensi dell'art. 16, comma 2.
2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:
 - a) $\frac{1}{3}$ della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,50 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a

4,50 m dal piano stradale;

- b) 3 m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,20 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo.
- c) 0,10 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 3 m.

3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dall'Autorità comunale per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

Art. 57 Strade private

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
 - f) all'illuminazione, nei casi di cui al comma 7.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

7. Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 15 lx (lux) sul piano stradale.
8. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

Art. 58 Terrazzi

1. Sono definite "terrazzi" le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate o meno da parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta di pavimento costituisce copertura di costruzione sottostante, di portico, di corso d'acqua, di suolo.
2. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,00 m.
3. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.
4. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLO VI

ESECUZIONE DELLE OPERE



Art. 59 Prescrizioni generali



1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione; le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.

Art. 60 Richiesta e consegna di punti fissi



1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.
2. Entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale - ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale - provvede:
 - a) ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
 - b) ad indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
3. Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.
4. Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.



Art. 61 Disciplina del cantiere

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,70 m x 1,00 m, con l'indicazione:
 - a) del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
 - b) degli estremi della concessione o dell'autorizzazione edilizia o della denuncia di inizio dell'attività e del nome del titolare della stessa;
 - c) della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
 - d) dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere;

tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

2. Nel cantiere debbono essere tenute a disposizione la concessione edilizia o l'autorizzazione edilizia corredate degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.
3. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio.
4. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.
5. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
6. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 62 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.
2. Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare dell'atto di assenso edilizio o il costruttore devono preventivamente richiedere all'Autorità comunale la relativa concessione ai sensi dell'art. 35; all'istanza deve essere allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere.
3. Il titolare della concessione o dell'autorizzazione edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Autorità comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i più idonei accorgimenti tecnici intesi a garantire la sicurezza,

- anche in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune; la denuncia deve essere corredata del nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e/o sotterranei interessati.
4. In ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
 5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate con materiale resistente; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 cm², disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.
 6. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.
 7. L'Amministrazione Comunale, previo consenso del concessionario, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
 8. Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.
 9. In caso di violazione delle norme di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 del presente articolo si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 61.

Art. 63 Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali

1. Ogni cantiere deve essere mantenuto libero da materiali dannosi o inutili, per tutta la durata dei lavori.
2. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro; le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità

comunale ordina al costruttore e/o al titolare della concessione o dell'autorizzazione, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.

5. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.
6. I tecnici comunali, nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente regolamento o delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.
7. Ove del caso, l'Autorità comunale adotta i provvedimenti a tutela della pubblica incolumità.

Art. 64 Scavi e demolizioni

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.
2. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo concessione all'Autorità comunale.
3. Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente Regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà all'Autorità comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
5. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare della concessione o dell'autorizzazione di conservare la relativa documentazione.
6. La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.
7. Si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente art. 61.

Art. 65 Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti, mediante immediata comunicazione

all'Autorità comunale del reperimento; l'Autorità comunale richiede l'intervento degli enti predetti, senza dilazione; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

2. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente l'Autorità comunale, la quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.
3. Si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo 61.

Art. 66 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare della concessione o dell'autorizzazione sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare della concessione o dell'autorizzazione edilizia ovvero della denuncia di inizio dell'attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLO VII

VIGILANZA E SANZIONI



Art. 67 Vigilanza e coercizione



1. L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e dell'articolo 59 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e loro successive modificazioni ed integrazioni.
2. L'Autorità comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
3. Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
4. Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.
5. L'Autorità comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Art. 68 Violazione del regolamento e sanzioni

1. Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia, la violazione delle disposizioni del regolamento edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dall'art. 11 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.
2. Per quanto non disciplinato, in ordine alle sanzioni, dalla legge regionale di cui al comma 1, si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689.



TITOLO VIII

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 69 Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali

1. E' facoltà dell'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.
2. La ricostruzione può essere consentita con le preesistenti destinazioni d'uso, volumetriche, altezze, sagome, superfici coperte, confrontanze e distanze dai confini; è comunque facoltà dell'Amministrazione imporre che:
 - a) siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico;
 - b) siano applicate limitazioni, rispetto alla preesistente situazione, per quanto concerne tutti od alcuni parametri edilizi.
3. L'assenso alla ricostruzione, con o senza limitazioni, deve essere sempre ampiamente motivato per quanto attiene alle ragioni, specialmente connesse alle caratteristiche ambientali, che rendono opportuno agire, nel singolo caso, in contrasto con lo strumento urbanistico vigente.
4. La disposizione di cui al presente articolo non si applica ai crolli dolosamente causati dal proprietario o dall'avente titolo o comunque verificatisi, in corso d'opera, per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori.

Art. 70 Deroghe

1. L'Autorità comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e nulla osta della Giunta Regionale, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento e delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente - limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse - applicando le disposizioni, le procedure ed i criteri fissati dalle leggi e dalle direttive vigenti.



COMUNE DI
PROVINCIA DI ALESSANDRIA
Tel - Fax



CERTIFICATO URBANISTICO (C.U.)

Richiesto dain qualità di (1).....
..... per l'immobile sito in
..... n. , descritto al catasto al foglio
particelle

L'immobile sopra descritto è assoggettato alle seguenti

1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia (2)

Disposizioni di legge, statali o regionali, o regolamentari eventualmente riguardanti l'immobile
.....

Piani Territoriali

Piano Regolatore Generale o Variante

Strumenti urbanistici esecutivi

Regolamento Edilizio

Altri regolamenti comunali

Altri piani

Programma Pluriennale di Attuazione (3)

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia.

Area urbanistica in cui è compreso l'immobile, e -sua destinazione prevalente
.....

Destinazioni d'uso ammesse

Tipi di intervento ammessi

Indice di densità edilizia territoriale (It).....

Indice di densità edilizia fondiaria (If).....

Distanza dai confini (Dc).....

Distanza dalle costruzioni (D).....

Distanza dal ciglio stradale (Ds).....

Altezza massima (H)

Numero dei piani (Np).....

Rapporto di copertura (Rc).....

Altre prescrizioni

Urbanizzazioni esistenti (4).....

Urbanizzazioni da realizzare

3. Vincoli incidenti sull'immobile

Espropriativi.....

Comportanti l'inedificabilità

Comportanti speciali autorizzazioni

Allegati

- Estratto planimetria P.R.G.

- Altri eventuali

Data

L'Autorità comunale

NOTE

(1) Proprietario o titolare di altro diritto che conferisce la facoltà di svolgere attività edilizie.

(2) Indicare gli estremi del testo normativo, dell'atto o del provvedimento e descriverlo sinteticamente.

(3) Specificare se il Comune è obbligato a dotarsi di PPA; se esiste un PPA vigente e la data della sua scadenza; se l'area o l'immobile sono inseriti o meno nel PPA; per quali interventi è obbligatorio l'inserimento in PPA.

(4) Fruibili con semplice allacciamento.

COMUNE DI
PROVINCIA DI ALESSANDRIA
Tel - Fax

Prot. li

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(Art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICO

Vista l'istanza in data Prot., con la quale il
Sig.....residente a / con Studio in, chiede il rilascio del certificato
di destinazione urbanistica, concernente gli immobili siti in questo Comune e censiti a Catasto
.....al:

Foglio mappali;

Visto il Piano Regolatore Generale Intercomunalee le relative Norme di
Attuazione;
Visto il Regolamento Edilizio.....;

(ove necessario)

Visto:

Piano Territoriale
Strumenti urbanistici esecutivi
Programma Pluriennale di Attuazione.....

Fatto salvo quant'altro in merito disposto da Leggi statali e regionali;

Visti gli articoli di seguito citati delle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore
Generale Intercomunale:

CERTIFICA

Che rispetto al P.R.G.I. vigente gli immobili di cui sopra e così individuati sono inseriti in:

Aree..... (.....):

Art. N.d.A. =

Foglio mappali;

Tra i medesimi, gli immobili sotto individuati sono vincolati al rispetto delle norme seguenti:

Fascia di rispetto

Art. N.d.A. =

Foglio mappali;

Vincolo..... (.....):

Art. N.d.A. =

Foglio mappali;

Si precisa che nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica allegata alla III Variante Generale gli appezzamenti **Foglio n. mappali n.....** sono in classe **(II/III a/b/c)** : "porzioni di territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che".

(Eventuale):

A seguito della D.G.R. n. 38-7278 del 07/10/2002 e di quanto indicato nel "Comunicato dell'Assessorato dei Beni Ambientali della Regione Piemonte 24-10-02 prot. 1421/2002" pubblicato sul B.U.R. n.44 del 31/10/2002, i beni al Foglio n. mappali n.....sono assoggettati ai disposti dei "Decreti Ministeriali 1° Agosto 1985 (noti come Galassini)".

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

**IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO URBANISTICO**
(-----)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO MUNICIPALE



Descrizione del sito d'insediamento e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo (1)

Tipo di intervento, destinazione d'uso, modalità di attuazione (2)

Requisiti urbanistici, vincoli e condizioni (3)

Caratteri dell'intervento edilizio:

- collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato

- caratteri compositivi ed ambientali (4)

- organizzazione e funzionalità degli spazi interni e loro relazione (nel caso di interventi di rilevanti dimensioni soggetti a piano esecutivo)

- caratteri tecnologici (5)

- opere di urbanizzazione esistenti e previste (6)



**Calcolo dei volumi e delle superfici
per l'area d'intervento**



- Superficie territoriale (St)
- Superficie fondiaria (Sf)
- Indice di densità edilizia territoriale (It)
- Indice di densità edilizia fondiaria (If)
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
- Rapporto di copertura (Rc)

(*)		ammesso/a	esistente	realizzabile	in progetto
(V)	m ³				
(Sul)	m ²				
(Sc)	m ²				
(H)	m		/	/	
(Np)			/	/	
(Dc)	m		/	/	
(D)	m		/	/	
(Ds)	m		/	/	

(*)I simboli riportati nella colonna corrispondono alle definizioni inserite nell'articolo del Regolamento Edilizio.



Data

Il Richiedente

Il Progettista



NOTE



- (1) Caratteri ambientali, morfologia, idrogeologia, esposizione, indicazione dell'area del piano urbanistico nella quale è compreso.
- (2) Eventuale articolazione in lotti e presenza di piano esecutivo; per le destinazioni produttive indicare anche il tipo di lavorazione con i materiali utilizzati ed i prodotti smaltiti.
- (3) Dimostrazione del rispetto della normativa in relazione a vincoli, prescrizioni, condizioni, servitù e altro.
- (4) Descrizione degli obiettivi formali con riferimenti all'intorno ed eventualmente all'armonizzazione con preesistenze di carattere storico e di valore stilistico, ove ne ricorrano le ragioni.
- (5) Descrizione dei sistemi e/o elementi impiegati nella costruzione: fondazioni (continue, plinti, pali, ecc.), strutture verticali ed orizzontali, copertura, murature esterne ed interne, intonaci, pavimenti e rivestimenti esterni ed interni, impianti, opere complementari esterne (giardini, piantumazione, recinzione, ecc.).
- (6) Con riferimento a: viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc..



Comune di
 Provincia di Alessandria
 Ufficio Tecnico

Marca bollo

..... li

Prot. n.

PRATICA EDILIZIA N.
 ANNO 200.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. ****
CON CONTRIBUTO/GRATUITO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICO

Vista la domanda presentata in data, a Protocollo n. ... in data da: residente in - via n. ...

codice fiscale

con allegato progetto, redatto da:

..... con studio in - via n.

codice fiscale n.

per l'esecuzione dei lavori di ubicati in: - via n. sull'area identificata a catasto al foglio ... mappale n. ..., per i quali, ai sensi del T.U. 06/06/2001 n° 380 viene richiesto il Permesso di Costruire;

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione in qualità di, come risulta dalla documentazione esibita.

Visto il T.U. 06/06/2001 n° 380 ;

Vista la relazione - proposta in data del del responsabile del procedimento;

Visto il parere dell'Azienda U.S.L. competente;

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del e di cui al verbale n. ...;

Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico-ambientali e monumentali;

Considerato che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione d'uso compatibile per la progettata opera è la seguente:

Che detto intervento edilizio è soggetto al versamento del contributo di cui all'art. 16 e seguenti del T.U. 06/06/2001 n° 380, pari ad Euro ***= per le opere di urbanizzazione primaria; ad Euro *****= per le opere di urbanizzazione secondaria ed con contributo per il costo di costruzione di Euro *****=, ed in totale Euro *****=**
Somma versata con bollettino di conto corrente postale n. ***in data**

(oppure) **Dato atto che l'opera di cui al presente permesso di costruire ricade nei casi di gratuità ai sensi dell'art. 16 e seguenti del T.U. 06/06/2001 n° 380;**

CONCEDE

al Sig.: *****

di eseguire i lavori di cui trattasi,

sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato nonché alle prescrizioni sotto riportate, e fatti salvi i diritti dei terzi.

L'inizio lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio del presente permesso di costruire e quindi entro la data del ***** , pena decadenza dello stesso;

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio lavori;
Se non ultimati nel termine stabilito, dovrà essere richiesta una nuova concessione per la parte non ultimata.

PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) **I diritti dei terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.**
- 2) Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 3) In corso d'opera potranno solo apportarsi varianti conformi agli strumenti urbanistici. **Le varianti** che comportino modifiche interne o della sagoma, semprechè non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1497 e D. Lgs. 490/1999 ed inoltre che non riguardino interventi di restauro così come definiti dall'art. 31 lett. c) della legge 5 agosto 1978, n. 457, **dovranno comunque essere autorizzate prima di eseguire detti lavori.** Le modifiche delle superfici utili e delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime dovranno essere preventivamente concesse dal Comune.
- 4) Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche:
- 5) **Prima di iniziare le opere in cemento armato** il costruttore dovrà presentare denuncia al Comune competente con allegata la dichiarazione del collaudatore designato, che attesti la designazione dell'incarico di collaudo;
- 6) il concessionario dovrà presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere riportante l'attestato di avvenuto deposito presso gli uffici comunali, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità.
- 7) La Ditta intestataria del presente permesso di costruire, *ove particolarmente prescritto*, a picchettazione avvenuta e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta, per il rispetto degli allineamenti stradali e delle distanze dal confine di proprietà.
- 8) Qualora non siano stati indicati nella domanda **il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del direttore delle opere**, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta a **segnalarli** per iscritto all'ufficio tecnico comunale, **prima dell'inizio dei lavori.**
- 9) Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare del permesso di costruire dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.
- 10) In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.
- 11) La verifica per l'inizio lavori, nei casi previsti al n. 5, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato.
- 12) **Nei cantieri** dove si eseguono le opere **deve essere esposto il cartello/tabella** recante il numero, data e titolare del permesso di costruire, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta

- esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori ed in ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve essere esibito il permesso di costruire e le autorizzazioni di varianti se ve ne sono. **Il personale di vigilanza ha libero accesso al cantiere e ad esso deve essere prestata tutta l'assistenza richiesta.**
- 13) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente.
 - 14) Non é consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita concessione all'ufficio comunale competente, con riserva di revoca qualora il Comune lo ritenesse necessario per esigenze di pubblico interesse. Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.
 - 15) Il luogo dei lavori, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, deve essere chiuso nei modi prescritti.
 - 16) Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterne a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.
 - 17) Ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - capo VI- (art. 122 e segg.), recante **“Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici”** il proprietario o chi ne ha titolo deve **depositare il progetto e la relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori**, relativi alle opere (quali l'installazione dell'impianto termico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico), per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali. La relazione tecnica deve essere redatta secondo i modelli-tipo approvati con Decreto del Ministero dell'Ind. Comm. e Artt. 13 dicembre 1993 (G.U. n. 297 del 20 dicembre 1993) e deve essere depositata in Comune secondo le modalità previste con Circolare 13 dicembre 1993, n. 231/F dello stesso Ministero (G.U. n. 297 del 20 dicembre 1993).
 - 18) Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, come per la rete metano, dovrà essere presentata dagli interessati regolare, preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione comunale, previo versamento degli eventuali contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali.
 - 19) Le cauzioni, versate al Comune per occupazione di suolo pubblico e per gli allacci rete metano, idrici, e fognario, saranno restituite, a norma del regolamento, previo benestare dell'ufficio tecnico comunale, che accerterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate.
 - 20) Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati.
 - 21) L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.
 - 22) **La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere proposta all'ufficio tecnico comunale, allegando a questa la documentazione prevista dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - Titolo III°/capo I° (art.24-25). Nel caso gli uffici comunali lo ritenessero necessario, verrà richiesta ulteriore documentazione prevista dalle leggi e dai regolamenti vigenti.**
 - 23) Il titolare del Permesso di Costruire, il Direttore dei lavori e l'Esecutore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - Titolo IV°/capo II°.
 - 24) Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del Concessionario.
 - 25) L'eventuale previsione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio dell'autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto del relativo piano del commercio comunale vigente.
 - 26) **È fatto obbligo, infine, di rispettare - se ed in quanto applicabili - tutte le prescrizioni imposte dalle vigenti norme in materia di: Antisismica, Igiene, sicurezza statica, sicurezza degli impianti, prevenzione incendi, superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, tutela dall'inquinamento, tutela ambientale, paesistica, architettonica ed archeologica.**

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

**IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO URBANISTICO**

COMUNE DI [REDACTED]

Il presente permesso di costruire é stato affisso per estratto all'albo pretorio in data [REDACTED] e vi rimarrà pubblicato quindici giorni consecutivi.

Addì [REDACTED]

L'ADDETTO

Il sottoscritto
dichiara di aver ritirato oggi [REDACTED] l'originale del presente permesso di costruire con n. [REDACTED] allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso é stato subordinato.

IL DICHIARANTE
(firma leggibile)

LEGENDA:

- [REDACTED] = Specificare Comune
- [REDACTED] = Inserire dati
- GRATUITO** "Con contributo" = Alternativa

che trascorsi trenta giorni dalla data di acquisizione della presente al protocollo ed entro 12 mesi dalla data medesima, ovvero presumibilmente il giorno - - **20** dar..... inizio ai lavori di seguito indicati:
 Ferme restando le definizioni individuate nelle seguenti tabelle A e B, l'intervento consiste, in sintesi, in:

con destinazione urbanistica: Residenziale; Direzionale; Commerciale; Turistico/ricettiva; Agricola;
 Industriale; Artigianale; (altra) _____

e destinazione d'uso specifica: _____

TABELLA A Interventi previsti dall'articolo 10 del d.P.R. n. 380 del 2001	
<input type="checkbox"/> nuova costruzione:	<input type="checkbox"/> costruzione di manufatti edilizi <input type="checkbox"/> fuori terra <input type="checkbox"/> ampliamento di manufatti edilizi esistenti all'esterno della sagoma <input type="checkbox"/> interrati <input type="checkbox"/> disciplinata da piani attuativi con precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in sede di approvazione <input type="checkbox"/> in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
<input type="checkbox"/> ristrutturazione edilizia con	<input type="checkbox"/> interventi di urbanizzazione: <input type="checkbox"/> primaria: _____ <input type="checkbox"/> secondaria: _____ <input type="checkbox"/> infrastrutture e impianti comportanti la trasformazione permanente del suolo ineditato <input type="checkbox"/> torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e ripetitori per servizi di telecomunicazione <input type="checkbox"/> manufatti leggeri, strutture di qualsiasi genere, non temporanee, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili ⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> prefabbricati <input type="checkbox"/> in opera <input type="checkbox"/> pertinenze con esecuzione di un volume superiore al 20% di quello dell'edificio principale <input type="checkbox"/> trasformazione permanente del suolo ineditato mediante: <input type="checkbox"/> depositi di merci <input type="checkbox"/> impianti per attività produttive all'aperto
<input type="checkbox"/> demolizione e fedele ricostruzione	<input type="checkbox"/> modifiche di: <input type="checkbox"/> volume; <input type="checkbox"/> sagoma; <input type="checkbox"/> prospetti; <input type="checkbox"/> superfici; <input type="checkbox"/> sedime; <input type="checkbox"/> aumento delle unità immobiliari <input type="checkbox"/> mutamento della destinazione d'uso da ⁽¹⁾ _____
TABELLA B Interventi previsti all'articolo 22 del d.P.R. n. 380 del 2001	
<input type="checkbox"/> interventi non compresi nella tabella A	<input type="checkbox"/> manutenzione straordinaria <input type="checkbox"/> restauro e risanamento conservativo <input type="checkbox"/> pertinenze con esecuzione di un volume inferiore al 20% di quello dell'edificio principale <input type="checkbox"/> opere interne: _____ <input type="checkbox"/> recinzioni, muri di cinta, cancellate <input type="checkbox"/> (altro) _____
<input type="checkbox"/> variante postuma a: (articolo 22, comma 2)	<input type="checkbox"/> permesso di costruire numero <input type="text"/> in data <input type="text"/> - <input type="text"/> - <input type="text"/> <input type="checkbox"/> denuncia di inizio attività prot. _____
<p>che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambia la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma e non viola le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire; costituisce parte integrante dell'intervento principale di cui all'atto sopraindicato – In deroga all'articolo 23, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001, i lavori di cui alla presente denuncia di inizio attività: <input type="checkbox"/> sono ancora da eseguire; <input type="checkbox"/> sono in corso di esecuzione; <input type="checkbox"/> sono già stati eseguiti.</p>	
<p>L'intervento di cui alla presente domanda di permesso di costruire è:</p> <input type="checkbox"/> gratuito e non è dovuto il contributo di cui agli articoli 16 e 19 del d.P.R. n. 380 del 2001, in quanto: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> trattasi di intervento previsto dall'articolo 17, comma 3, lettera ⁽¹⁾ del d. P.R. n. 380 del 2001; <input type="checkbox"/> trattasi di intervento diverso da quelli previsti dagli articoli 10 e 22, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 2001; <input type="checkbox"/> oneroso, e allega il prospetto di proposta di determinazione del contributo di costruzione cui agli articoli 16 e 19 del d.P.R. n. 380 del 2001. Il versamento verrà effettuato con la modalità e nei termini previsti dai provvedimenti amministrativi che regolano la materia.	

allega presente domanda i documenti previsti dal Regolamento edilizio e dalle istruzioni predisposte dallo Sportello unico per l'edilizia e ai fini delle rispettive responsabilità dichiara l'intervento dei seguenti soggetti:

con studio in _____ via/piazza _____ iscritto all' _____ de... _____ della prov. di _____ al n. _____ Timbro e firma per assenso: _____	<table border="1" style="width: 100%; height: 15px;"> <tr> <td style="width: 5%;"></td><td style="width: 5%;"></td> </tr> </table>																					<input checked="" type="checkbox"/> Progettista <input type="checkbox"/> Direttore Lavori
con studio in _____ via/piazza _____ iscritto all' _____ de... _____ della prov. di _____ al n. _____ Timbro e firma per assenso: _____	<table border="1" style="width: 100%; height: 15px;"> <tr> <td style="width: 5%;"></td><td style="width: 5%;"></td> </tr> </table>																					<input type="checkbox"/> Progettista <input type="checkbox"/> Direttore Lavori
con sede in _____ via/piazza _____ iscritto alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di _____ Timbro e firma per assenso: _____	<table border="1" style="width: 100%; height: 15px;"> <tr> <td style="width: 5%;"></td><td style="width: 5%;"></td> </tr> </table>																					<input checked="" type="checkbox"/> Esecutore

....., lì **Il denunciante:**

ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto,
 progettista dell'intervento di cui alla presente denuncia di inizio attività, come individuato in precedenza, titolare della redazione degli elaborati tecnici e grafici allegati, consapevole della propria **responsabilità penale** che assume ai sensi dell'articolo 481 del codice penale e dell'articolo 76 del T.U. approvato con d.P.R. n. 445 del 2000, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità degli atti,

ASSEVERA

La conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed a quelli adottati, al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La presente asseverazione fa esplicito riferimento alla documentazione allegata alla presente denuncia di inizio attività, che ne costituisce parte integrante, individuata nell'elenco di cui alla tabella G;

DICHIARA

La veridicità, la esattezza e la completezza degli elaborati tecnici allegati alla presente denuncia; e inoltre

in relazione alla normativa in materia di prevenzione incendi, che:

- il progetto non è soggetto al **parere dei Vigili del Fuoco**;
- richiede che il **parere dei Vigili del Fuoco** sia acquisito direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 5, comma 3, lettera b), del d.P.R. n. 380 del 2001;
- è già stato ottenuto il **parere dei Vigili del Fuoco**, di cui si allega copia;
- è già stato richiesto il **parere dei Vigili del Fuoco**, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al rilascio del predetto parere la presente denuncia di inizio attività è priva di effetti;

TABELLA D		Eventuali controinteressati titolari di diritti soggettivi tutelabili suscettibili di essere compressi dall'intervento oggetto della presente denuncia di inizio attività	
La presente denuncia di inizio attività è sottoscritta per assenso dai seguenti soggetti:			
_____	_____	<input type="checkbox"/>	Confinante
residente a _____	via/piazza _____	<input type="checkbox"/>	Condomino
Firma per assenso: _____		<input type="checkbox"/>	_____
_____	_____	<input type="checkbox"/>	Confinante
residente a _____	via/piazza _____	<input type="checkbox"/>	Condomino
Firma per assenso: _____		<input type="checkbox"/>	_____

TABELLA E		Dati urbanistici ed edilizi				
Superfici	lotto	coperta	scoperta	Rapporto copertura	Note:	
Esistente						
Da progetto						
Esistente			Interventi minori (tabella B)			
destinazione: ⁽¹⁾	invariato	demolito	manutenzione straordinaria	restauro e/o risanamento	Totale residuo	Note:
	A	B	C	D	$E = A - B + C + D$	
S.L.P.						
Superficie esente						
Volume computabile						
Volume esente						
Interventi maggiori (tabella A)						
destinazione: ⁽¹⁾	Ristrutturazione		nuova costruzione e/o ricostruzione	ampliamento e/o soprizzo	Totale nuovo	Totale finale (residuo + nuovo)
	ordinaria	ricostr. fedele				
	F	G	H	L	$M = H + L$	$N = E + F + G + M$
S.L.P.						
Superficie esente						
Volume computabile						
Volume esente						

COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

Comune di (Provincia di)

Il sottoscritto legale rappresentante di (1) , in qualità di titolare del Permesso di Costruire numero del , relativa all'intervento (2) sito in n. , individuato a catasto (3) F. n. particelle n.

comunica

ai sensi dell'articolo del Regolamento Edilizio Comunale di aver iniziato i lavori relativi al descritto intervento in data

A tal fine dichiara:

- 1) di aver depositato gli atti relativi alle opere in cemento armato al(4) in data protocollo n
- 2) che i lavori sono affidati all'impresa (oppure eseguiti in economia) per la quale è responsabile del cantiere il Sig. che il direttore dei lavori è il Sig.
- 3) di aver preso atto di tutte le prescrizioni generali e particolari contenute nella concessione/autorizzazione edilizia.
- 4)

Allega: (5)
.....

Data

Il Titolare
.....

NOTE

- (1) Ragione sociale, se del caso.
- (2) Tipo di intervento assentito.
- (3) Terreni/fabbricati.
- (4) Indicare la denominazione dell'ufficio competente.
- (5) Ad esempio: relazione tecnica di cui all'art. 28 della L. 9 gennaio 1991, n. 10, ove non presentata in precedenza.

COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Comune di (Provincia di)

Il sottoscritto legale rappresentante di (1) , in
qualità di titolare del Permesso di Costruire n. in data, relativa
all'intervento (2)
sito in n. individuato a catasto (3) F. n.
particelle n.

comunica

ai sensi dell'articolo del Regolamento Edilizio Comunale di aver ultimato i lavori
relativi al descritto intervento in data

Data

Il Titolare

Il Direttore dei Lavori

NOTE

- (1) Ragione sociale, se del caso.
- (2) Tipo di intervento assentito.
- (3) Terreni/fabbricati.

**RICHIESTA DELLA VERIFICA FINALE E DEL CERTIFICATO DI
ABITABILITA'**



Il sottoscritto in qualità di proprietario dell'immobile interessato dall'intervento di trasformazione urbanistica/edilizia di cui al Permesso di Costruire n. in data relativa all'intervento sito in n. individuato a catasto (1) F. n. particelle n.

richiede

ai sensi dell'art. del Regolamento Edilizio Comunale:

- a) il compimento della verifica finale sull'opera realizzata;
- b) il rilascio del certificato di abitabilità.

A tal fine dichiara:

- 1) di essere in possesso delle dichiarazioni, delle certificazioni e degli atti previsti dalle vigenti leggi, di cui allega copia (2);
- 2)

Data

Il Proprietario

.....

NOTE

(1) Terreni/fabbricati.

(2) Riferimento al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 artt. 24-25.



**ATTO D'IMPEGNO PER INTERVENTI EDIFICATORI
NELLE ZONE AGRICOLE**



Repubblica Italiana

Comune di (Provincia di.....)

L'anno, il giorno del mese di davanti a me (1)
..... è personalmente comparso, il Sig. nato a
..... il, residente in, Via,
di professione Codice Fiscale

Detto comparente, (2), con il presente atto si obbliga come segue:

premessi che

il Sig.

- a) è proprietario del terreno sito in distinto al catasto terreni al Foglio mappali; fra le coerenze, sul quale intende realizzare
- b) ha presentato istanza per il rilascio del Permesso di Costruire al Comune di in data prot. n. per la costruzione di quanto sopra;
- c) ha documentato, ai sensi di legge, le classi di colture in atto ed in progetto.

dato atto che

il Comune predetto, ai fini del rilascio della concessione edilizia, richiede (ai sensi dell'articolo 25, commi settimo, ottavo e nono, della legge regionale n. 56 del 5.12.1977, e successive modificazioni ed integrazioni) un atto di impegno dell'avente diritto, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, il vincolo di trasferimento di cubatura, e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.



Tutto ciò premesso



il Sig. si obbliga, per sé, e per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo:

- 1) a mantenere la destinazione degli immobili di cui in premessa al servizio dell'attività agricola;
- 2) a vincolare a favore della erigenda costruzione, al fine di garantire alla stessa il rispetto dell'indice fondiario, i seguenti terreni: (3) I terreni vincolati, indicati anche nella planimetria che si allega al presente atto, restano quindi inedificabili, salvo intervengano modifiche normative che ripristinino in tutto o in parte la loro edificabilità;
- 3) a versare al Comune di, quale sanzione, in caso di inosservanza degli impegni assunti, una somma pari al doppio del valore venale degli immobili, valutata dal Comune in base alla nuova destinazione, oltre alle sanzioni eventualmente previste dalle leggi urbanistiche statali e regionali vigenti. Saranno in ogni caso dovuti gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione relativi alla nuova destinazione d'uso.

Il dichiarante autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari competente a favore del Comune di esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

Le spese del presente atto e quelle conseguenti sono a carico del dichiarante stesso.

Data



Firma

.....

NOTE

- (1)Notaio.
- (2)Consuete clausole sulla presenza dei testimoni o sulla rinuncia agli stessi.
- (3)Identificare i terreni con gli estremi catastali.



COMUNE DI
PROVINCIA DI ALESSANDRIA
Tel - Fax

CERTIFICATO DI ABITABILITA'



L'AUTORITÀ COMUNALE

Vista la domanda presentata dacod. fisc. /partita IVA
..... residente in, registrata al protocollo generale al
numero, in data per conseguire il rilascio dell'autorizzazione
all'uso del seguente immobile: (1)

Visti i seguenti atti, allegati alla domanda, a norma di legge: (2)
.....
.....

Visto il **Permesso di Costruire / D.I.A.** n., rilasciat. il

Vista la comunicazione di ultimazione dei lavori presentata il e registrata
al protocollo generale n.

Vista la dichiarazione di conformità al progetto approvato, della avvenuta
prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti, redatta dal Direttore dei Lavori
(3)

Visto il certificato di collaudo statico delle opere in cemento armato
.....

Vista la dichiarazione presentata per l'iscrizione a catasto dell'immobile, restituita
dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione
.....

Visto il verbale di verifica degli impianti di cui alla L. 46/90, redatto in ottemperanza
alle disposizioni di Legge

Visto il verbale di verifica finale in data eseguito da
.....

Visto il verbale di accertamento igienico-sanitario in data

Ritenuta l'esistenza dei presupposti per l'emanazione del presente provvedimento,

CERTIFICA

l'abitabilità dell'immobile descritto, con decorrenza dal



Data

L'AUTORITÀ COMUNALE
.....

NOTE

(1)Descrivere l'immobile in modo completo, anche dal punto di vista localizzativo e per quanto attiene alle destinazioni d'uso.

(2)Esempi di atti richiesti dalle vigenti norme:

- edilizia antisismica;
- atti relativi agli impianti termici;
- certificazione impianti;
- nulla osta V.V.F.F. per aziende produttive, locali di pubblico spettacolo, etc.;
- autorizzazione per gli scarichi soggetti alla L. 319/76 e 650/79;
- ricevute di pagamento di tasse e diritti;
- certificati ed autorizzazioni di competenza di altre Amministrazioni e istituti se dovuti;
- domanda per l'indicazione del numero civico, ove del caso.

(3)Indicare le generalità.

1. SPECIFICAZIONI DELLE ESIGENZE INDICATE ALL'ART. 31

a) RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'

1. Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio
2. Resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali
3. Resistenza meccanica alle vibrazioni

b) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

1. Resistenza al fuoco
2. Reazione al fuoco e assenza di emissioni di sostanze nocive in caso di incendio
3. Limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio
4. Evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso

c) TUTELA DELL'IGIENE, DELLA SALUTE E DELL'AMBIENTE

1. Assenza di emissione di sostanze nocive
2. Qualità dell'aria: smaltimento dei gas di combustione, portata delle canne di esalazione e delle reti di smaltimento degli aeriformi
3. Temperatura di uscita dei fumi
4. Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario
5. Portata delle reti di scarico; smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali
6. Smaltimento delle acque meteoriche
7. Tenuta all'acqua; impermeabilità
8. Illuminazione naturale
9. Oscurabilità
10. Temperatura dell'aria interna
11. Temperatura superficiale
12. Ventilazione
13. Umidità relativa
14. Protezione dalle intrusioni

d) SICUREZZA NELL'IMPIEGO

1. Sicurezza contro le cadute
2. Sicurezza di circolazione (attrito dinamico)
3. Limitazione dei rischi di ustione
4. Resistenza meccanica agli urti ed allo sfondamento
5. Sicurezza elettrica
6. Sicurezza degli impianti

e) PROTEZIONE DAL RUMORE

1. Controllo della pressione sonora: benessere uditivo

f) RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE

1. Contenimento dei consumi energetici
2. Temperatura dell'aria interna
3. Temperatura dell'acqua

g) FACILITA' DI ACCESSO, FRUIBILITA' E DISPONIBILITA' DI SPAZI ED ATTREZZATURE

1. Accessibilità, visitabilità, adattabilità
2. Disponibilità di spazi minimi.

2. ELENCO DELLE PRINCIPALI DISPOSIZIONI RIFERIBILI ALLE ESIGENZE INDICATE ALL'ART. 31

a) RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'

- **Legge 5 novembre 1971, n. 1086:** "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica".
- **Legge 2 febbraio 1974, n. 64:** "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche".
- **D.M. 20 novembre 1987,** "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento".
- **D.M. 11 marzo 1988:** "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".
- **D.M. 9 gennaio 1996:** "Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche".
- **D.M. 16 gennaio 1996:** Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi".
- **D.M. 16 gennaio 1996:** Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.
- **Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 15 ottobre 1996, n. 252:** "Istruzioni per l'applicazione delle norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche di cui al decreto ministeriale 9 gennaio 1996".
- **D.P.R. 06/06/2001 n. 380**

b) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

- **D.P.R. 26 maggio 1959, n. 689:** "Determinazione delle aziende e lavorazioni soggette, ai fini della prevenzione degli incendi, al controllo del Comando del Corpo dei Vigili del Fuoco".
- **Circolare del Ministero dell'Interno 14 settembre 1961, n. 91** "Norme di sicurezza per la protezione contro il fuoco dei fabbricati a struttura in acciaio ad uso civile".
- **Circolare del Ministero dell'Interno 25 novembre 1969, n. 68:** "Norme di sicurezza per impianti termici a gas di rete".
- **D.P.R. 22 dicembre 1970, n. 1391:** "Regolamento per l'esecuzione della legge 13 luglio 1966, n. 615, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente al settore degli impianti termici".
- **D.P.R. 29 luglio 1982, n. 577** "Approvazione del Regolamento concernente l'espletamento dei servizi antincendi".

- **D.M. 1° febbraio 1986:** "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".
- **D.M. 16 maggio 1987, n. 246:** "Norme di sicurezza per gli edifici di civile abitazione".
- **D.P.R. 06/06/2001 n. 380**

c) TUTELA DELL'IGIENE, DELLA SALUTE E DELL'AMBIENTE

- **Legge 6 dicembre 1971, n. 1083:** "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile".
- **D.M. 23 novembre 1972:** "Approvazione tabella UNI - CIG di cui alla legge 6 dicembre 1971, n. 1083, sulle norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile".
- **D.M. 5 luglio 1975, art. 5:** "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione".
- **Legge 10 maggio 1976, n. 319:** "Norme per la tutela della acque dall'inquinamento".
- **Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 21 febbraio 1977.** Allegati 4 e 5.
- **Legge 5 agosto 1978, n. 457:** "Norme per l'edilizia residenziale".
- **D.M. 23 novembre 1982:** "Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione ed alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali".
- **D.M. 21 dicembre 1990, n. 443:** "Regolamento recante disposizioni tecniche concernenti apparecchiature per il trattamento domestico di acque potabili".
- **Legge 9 gennaio 1991, n. 10:** "Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".
- **D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447:** "Regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n. 46, in materia di sicurezza degli impianti".
- **Legge 27 marzo 1992, n. 257:** "Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto".
- **D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412:** "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4°, della legge 9 gennaio 1991, n. 10".
- **D.P.R. 06/06/2001 n. 380**

d) SICUREZZA NELL'IMPIEGO

- **D.P.R. 27 aprile 1955, n. 547:** "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro".
- **Legge 5 marzo 1990, n. 46:** "Norme per la sicurezza degli impianti".
- **D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447:** "Regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n. 46, in materia di sicurezza degli impianti".
- **Decreto Legislativo 19 settembre 1994, n. 626:** "Attuazione delle direttive 89/391/CEE, 89/654/CEE, 89/655/CEE, 89/656/CEE, 90/269/CEE, 90/270/CEE, 90/394/CEE e 90/679/CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro".
- **Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 493:** "Attuazione della Direttiva 92/58/CEE concernente le prescrizioni minime per la segnaletica di sicurezza e/o di salute sul luogo di lavoro".
- **Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 494:** "Attuazione della Direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili".
- **D.P.R. 06/06/2001 n. 380**

e) PROTEZIONE DAL RUMORE

- **DPCM 1° marzo 1991** "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno".
- **Legge 26 ottobre 1995, n. 447:** "Legge quadro sull'inquinamento acustico".

f) RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE

- **Legge 30 aprile 1976, n. 373:** "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici".
- **D.M. 23 novembre 1982:** "Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione ed alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali".
- **Legge 9 gennaio 1991, n. 10** "Norme per l'attuazione del Piano Energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".
- **D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412** "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione all'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10".
- **D.P.R. 06/06/2001 n. 380**

g) FACILITA' DI ACCESSO, FRUIBILITA' E DISPONIBILITA' DI SPAZI ED ATTREZZATURE

- **Legge 30 marzo 1971, n. 118:** "Conversione in legge del D.L. 30 gennaio 1971, n. 5 e nuove norme in favore di mutilati ed invalidi civili".
- **Legge 9 gennaio 1989, n. 13:** "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".
- **D.M. 14 giugno 1989, n. 236:** "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".
- **Legge 5 febbraio 1992, n. 104:** "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate".
- **D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503:** "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".
- **D.P.R. 06/06/2001 n. 380**

**3. ADEMPIMENTI IN OTTEMPERANZA ALLE NORMATIVE DI SICUREZZA,
DI CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI,
DI PREVENZIONE DEGLI INCENDI**

a) Legge 5 marzo 1990, n. 46: "Norme per la sicurezza degli impianti" e suo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447

Deposito presso gli uffici comunali del progetto degli impianti di seguito elencati, contestualmente alla presentazione del progetto edilizio, (art. 6, comma 3, lettera b):

sì no

- Impianti elettrici

art. 1, comma 1, lett. a) della L. 46/90
art. 4, comma 1, lett. a), lett. b), lett. c)
del D.P.R. 447/91

- Impianti radiotelevisivi ed elettronici

- Impianti di protezione da scariche atmosferiche
art. 1, comma 1, lett. b) della L. 46/90
art. 4, comma 1, lett. d) del D.P.R. 447/91

- Impianti di canne fumarie collettive

- Impianti di climatizzazione > 40.000 Frig/h

art. 1, comma 1, lett. c) della L. 46/90
art. 4, comma 1, lett. e) del D.P.R. 447/91

**Impianti di trasporto e utilizzazione di gas
combustibili con P > 34,8 KW.**

art. 1, comma 1, lett. e) della L. 46/90
art. 4, comma 1, lett. f) del D.P.R. 447/91

- Impianti di protezione antincendio

art. 1, comma 1, lett. g) della L. 46/90
art. 4, comma 1, lett. g) del D.P.R. 447/91

b) Legge 9 gennaio 1991, n. 10: "Norme per l'attuazione del Piano Energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".

Presentazione della relazione tecnica e del progetto di cui all'art. 28 al momento della comunicazione di inizio dei lavori (da intendersi come termine ultimo); la relazione è redatta sui modelli approvati con D.M. 13 dicembre 1993.

- Progetto dell'impianto

Modello A

per opere relative ad edifici di nuova costruzione
o a ristrutturazione di edifici.

Modello B

per opere relative agli impianti termici di nuova installazione in
edifici esistenti e opere relative alla ristrutturazione degli impianti
termici.

Modello C

per opere relative alla sostituzione di generatori di calore con
P > 35 KW.

c) D.M. 1 dicembre 1975: "Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi
caldi sotto pressione".

Denuncia dell'impianto termico con P > 30.000 Kcal/h all'ISPESL di settore
(Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro), prima dell'inizio dei
lavori, ai sensi dell'art. 18 del D.M. citato, del D.P.R. 31 luglio 1980, n. 619 e dell'art.
2 della L. 12 agosto 1982, n. 597.

d) D.M. 16 febbraio 1982: "Modificazioni del D.M. 27 settembre 1965 concernente la
determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi".

Presentazione del progetto al Comando Provinciale
dei Vigili del Fuoco, contestualmente alla domanda del provvedimento
autorizzativo edilizio, per l'insediamento di attività elencate
nell'Allegato B del decreto stesso.

Specificare attività:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

.....
.....
.....

ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento è stato approvato con:

- deliberazione del C.C. n. in data
- divenuta esecutiva in data

- pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. in data

..... li

Visto: Il Sindaco

Il Segretario Comunale

