

Regione Piemonte
Provincia di Alessandria
Comune di Rosignano Monferrato

PRGI

Ex Consorzio Subarea C – scioglimento in data 30.07.1991
Comuni di: Cella Monte, Ozzano, Rosignano, Sala, S.Giorgio, Terruggia, Treville

Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni

VARIANTE STRUTTURALE

Aggiornamento cartografia : Giugno 2004

Delibera C.C. di adozione progetto preliminare n.° 16 del 02.05.2005

Progetto preliminare pubblicato dal 18.05.2005 al 16.06.2005

Delibera C.C. di approvazione controdeduzioni e osservazioni n.°36 del 24.11.2005

Delibera C.C. di adozione del progetto definitivo n.°37 del 24.11.2005

Delibera C.C. di adozione integrazioni e rettifiche n.°15 del 10.05.2006

Delibera C.C. approvazione controdeduzioni formulate dalla R.P. n.20 del 11.04.2007

D.G.R. n.° 50-8252 in data 18 febbraio 2008 di approvazione del Piano

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Progetto Urbanistico

Pierangelo Corino – Franco Rustico

Architetti Associati

Progetto Geologico

Paolo Sassone

Geologo

Il Sindaco Pro-tempore:

(Sig. Micco Graziella)

.....

Il Segretario Comunale

(dott. Cristina Scienza)

.....

Il Responsabile del Procedimento

(geom.Laura Barbano)

.....

INDICE

art.1	Competenze, ambito di applicazione, finalità e contenuto del P.R.G.I.	pag. 3
art.2	Elaborati del P.R.G.I.	pag. 4
art.3.	<u>Programmi di attuazione</u>	pag.
art.4	Strumenti urbanistici esecutivi	pag. 6
art.5	Standards urbanistici	pag. 7
art.6	Definizioni inerenti alcuni parametri edilizi ed Urbanistici non ricompresi nel Regolamento Edilizio	pag. 8
art.7	Prescrizioni operative	pag. 10
art.8	Destinazioni d'uso	pag. 12
art.9	Tipi d'intervento	pag. 14
art.10	Interventi ammessi ed esclusi nelle aree inedificabili e nelle aree a edificabilità limitata e controllata	pag. 27
art.11	Strade e relative fasce di rispetto, distanze da osservare e caratteristiche dimensionali ; altre fasce e zone di rispetto	pag. 30
art.12	Distanze dai cigli stradali(DS)	pag. 32
art. 13	Parcheggi privati e norme per l'utilizzazione della superficie fondiaria	pag. 34
art.14	Beni culturali ambientali da salvaguardare e norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio	pag. 35
art.15.	Particolari prescrizioni esecutive per gli interventi nei nuclei storico-ambientali, nei nuclei minori segnalati, nei complessi ed edifici isolati di interesse storico-architettonico e architettonico-ambientale	pag. 36
art.16.	Zone di recupero	pag. 37
art.17	Utilizzazione degli indici fondiari e degli ampliamenti percentuali	pag. 38
art.18	Norme transitorie, deroghe e procedure particolari	pag. 39
art.19	Elaborati tecnici ed amministrativi a corredo della domanda di Permesso di Costruire e DIA	pag. 40
Art.20	Norme geologiche tecniche	pag. 43

Allegato A: Adeguamento del PRGI alla L.R. 28/99 e -DCR 59-10831

Norme di Attuazione

Art.1 Competenze, ambito di applicazione, finalità e contenuto del P.R.G.I.

PREMESSA :

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

Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione del Piano Regolatore Generale comunale esteso al Comune di Rosignano.

Le finalità e i contenuti del P.R.G.I., conformi ai dettati degli articoli 11 e 12 della L.R. 56/77, sono espressamente rivolti al conseguimento degli obiettivi individuati e definiti dalla deliberazione programmatica.

In particolare, il P.R.G.I. opera come segue:

- a) individua, per le diverse parti del territorio comunale i tipi di intervento, definendo i relativi parametri e i caratteri tipologici in termini di destinazioni d'uso specifiche, ammesse, escluse e di densità edilizia o rapporto di copertura; definendo modalità di attuazione e vincoli di carattere particolare e generale;
- b) indica le parti di territorio edificate, caratterizzate da condizioni di degrado, ove si rende opportuno procedere al recupero mediante interventi volti alla conservazione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- c) verifica le quantità di aree da destinare agli spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68 con riferimento agli standards minimi di cui agli artt. 21 e 22 L.R. 56/77;
- d) indica la rete delle principali vie di comunicazione interne al Comune, definendone la struttura, sia in funzione dei rapporti con i principali poli esterni, sia in relazione alle interdipendenze e alle comunicazioni tra i comuni confinanti; precisando le caratteristiche dimensionali e funzionali delle strade e delle relative fasce di rispetto disciplinandone gli usi ammissibili e gli accessi;
- e) propone dispositivi diversi per la tutela e la valorizzazione del paesaggio e dei beni culturali ed ambientali.
- f) Determina le misure di salvaguardia sulle aree caratterizzate da rischi idrogeologici, per la sicurezza delle persone e del patrimonio infrastrutturale, ambientale ed edilizio.

Art. 2. Elaborati del P.R.G.I.

Gli elaborati della VARIANTE 2004 relativa al Comune di Rosignano sono costituiti da:

- A) Relazione Tecnico Illustrativa contenente in particolare gli obiettivi, gli indirizzi programmatici ed i criteri informatori della Variante Urbanistica al Piano
- B) l'Analisi di Compatibilità Ambientale;
- C) Le Tavole della VARIANTE 2004 al Piano, comprendenti:

Tavola n.º0.1.3	Carta della utilizzazione del suolo	scala 1:5.000
Tavola n.º1	Inquadramento territoriale	scala 1:25.000
Tavola n.º2	Assetto insediativo complessivo del territorio intercomunale sovrapposto alla carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica	scala 1:5.000
Tavola n.º3c1	Rosignano Monferrato Aree urbanizzate ed urbanizzande	scala 1:2.000
Tavola n.º3c2	Frazione Colma Aree urbanizzate ed urbanizzande	scala 1:2.000
Tavola n.º3c3	Frazione Stevani e regione Galletta Aree urbanizzate ed urbanizzande	scala 1:2.000
Tavola n.º3c4	Frazione S.Martino Aree urbanizzate ed urbanizzande	scala 1:2.000
Tavola n.º3c5	Garriano Berroni Valmasia Reali Aree urbanizzate ed urbanizzande	scala 1:2.000
Tavola n.º4c	Sviluppo nuclei storici Rosignano- San Martino – Garriano	scala 1:1.000
Tavola n.º5c	Opere di urbanizzazione primaria sull'intero territorio comunale	scala 1:5.000

- D) Le Norme Tecniche di Attuazione, contenenti le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alla classe di destinazione d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione ed alla gestione dei Piano.
- E) Le "Verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica sulla base di indagini conformi alla circolare 7/LAP per la realizzazione del Piano Regolatore Generale" comprendente i seguenti allegati:

Relazione geologico-tecnica

- All. 1 - Carta geologico-strutturale e geomorfologica, dei dissesti e del reticolato idrografico minore
- All. 2 - Carta geoidrologica, della caratterizzazione litotecnica e del reticolato idrografico classificato
- All. 3 - Carta dell'acclività'
- All. 4 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
- All. 5 – Relazione Geologico-Tecnica sulle aree previste dalla variante

All. 6 - Verifica della compatibilità idraulica e geomorfologica dello strumento urbanistico al PAI (Piano Assetto Idrogeologico) dell'Autorita' di bacino - Relazione conclusiva

All. 7 - "Schede Rilevamento Frane", dei "Processi lungo la Rete Idrografica" e schede SICOD ("Sistema Informativo Catasto Opere di Difesa")

Per la corretta interpretazione degli elaboratori di piano regolatore, in assenza di richiami normativi specifici, si precisa che:

- a) in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle diverse tavole di progetto, sono da considerare prevalenti (e quindi da applicare) quelle delle tavole alla minore scala di riduzione (prevalgono cioè nell'ordine, le scale 1 : 1.000, 1 : 2.000, , 1:5.000, 1 : 25.000);
- b) in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle tavole di progetto e le prescrizioni delle presenti norme, queste ultime prevalgono;
- c) i tipi di intervento individuati nella tav. 4 alla scala 1 : 1.000 si applicano anche all'interno dei piani di recupero.

Art. 4 Strumenti urbanistici esecutivi

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati al 3 comma, art. 32, L.R. 56/77, con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabiliti dalla stessa legge agli artt. 38, 39, 40, 41, 41 bis, 42, 43, 44, 45, 46, 47.

Strumenti urbanistici esecutivi sono pertanto esclusivamente;

- 1) i piani particolareggiati (P.P.), di cui agli artt. 13 e seguenti della L.1150/42 e art. 27 della Legge n.865/71;
- 2) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27 della L.865/71;
- 3) i piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla L.167/62 e successive modificazioni;
- 4) i piani di recupero (P.R.), di cui alla L. 457/78;
- 5) i piani esecutivi convenzionati (P.E.C.), di cui agli artt. 43 e 44 della L. 56/77;
- 6) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'articolo 47 della L.R. 56/77.

Il P.R.G.I., mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti in cui gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Ai fini della corretta attuazione del P.R.G.I., la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo e' comunque obbligatoria, oltre che negli ambiti delimitati nella cartografia di piano e definiti nelle specifiche schede di intervento indicate alle presenti norme, nei seguenti casi:

- a) qualora l'accessibilità e/o l'allacciamento dell'area su cui si intende edificare alla rete dei pubblici servizi interessi altre aree edificabili e, in questo caso, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere esteso anche a queste ultime.
- b) per gli interventi in aree di tipo A in cui si pongano particolari problemi di carattere ambientale e sociale, ovvero qualora si preveda la realizzazione di due o più nuove abitazioni;

Nei casi sopra citati, in assenza di indicazioni di P.R.G.I., l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste dell'Amministrazione comunale, riservandosi la stessa, in ogni caso, la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti che debbano essere collegate a quelle in oggetto, sia per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale e di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica, sia ai fini di una attuazione coordinata di opere infrastrutturali e di attrezzature di servizio.

Art. 5 Standards urbanistici

La dotazione minima di spazi pubblici di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e' fissata in relazione alla capacita' insediativa teorica di P.R.G.I., rispettivamente in:

- a) 25 mq/abitante per il comune di Rosignano;

La dotazione di aree per parcheggi, verde e servizi sociali funzionali agli insediamenti produttivi va dimensionata in ragione del 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti e agli ampliamenti di impianti esistenti.

Per gli insediamenti commerciali di superficie di vendita superiore a 400 mq. e per i Centri commerciali la dotazione di parcheggi è stabilita secondo i disposti dell'art.25 della, DCR n.59-10831 del 24 marzo 2006 così come riportati nei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

Per gli interventi previsti all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate e destinate a piantumazione.

Affinché le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale possano essere contabilizzate per la verifica degli "standards", e' necessario sia prevista la loro acquisizione da parte della pubblica amministrazione, o in alternativa, l'assoggettamento ad uso pubblico regolato da apposita convenzione.

Art.6 Definizioni inerenti alcuni parametri edilizi ed urbanistici non ricompresi nel Regolamento Edilizio

Oltre alle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Vigente agli articoli dal n.°3 al n.27 del titolo III, si dovrà far riferimento alle seguenti definizioni.

1. Destinazioni d'uso: la classe (o le classi) di attività e di utilizzazione che sono prescritte o ammesse nell'area o nella cellula edilizia o nel singolo edificio considerati.Tale destinazione può essere ulteriormente specificata, anche per singoli edifici o loro parti, in sede di formulazione di programmi d'attuazione o di formazione di strumenti urbanistici esecutivi;
2. La superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili.Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.
3. bassi fabbricati: elementi edilizi destinati ad usi accessori non abitativi, con altezza misurata alla gronda non superiore a ml. 2,50 e altezza misurata al colmo non superiore a ml. 4,50, ad una o due falde e manto di copertura in coppi alla piemontese, oppure con copertura a terrazzo piano, con altezza all'estradosso massima di 2,70 ml. e caratteristiche tipologiche e di finitura coerenti con le preesistenze in zona "A".
4. pertinenze: ai fini delle presenti norme sono considerate pertinenze degli edifici gli spazi per parcheggi, gli impianti tecnologici, e le altre attrezzature accessorie destinate al servizio degli edifici medesimi. La dimensione di detti spazi ed attrezzature, affinché gli stessi possano essere considerati pertinenze, non può eccedere la misura strettamente necessaria alle normali esigenze degli edifici cui si riferiscono e che costituiscono la parte principale dell'immobile nel suo complesso;
5. cellula edilizia: l'insieme organico e funzionale costituito da una o più unita' immobiliari, comprendenti uno o più edifici e le relative aree libere afferenti, dotato di accesso diretto da vie e spazi pubblici, ovvero da passaggi privati ben definiti o delimitati.
6. demolizione senza ricostruzione: riguarda edifici privi di caratteri che ne giustifichino la conservazione; l'intervento e' rivolto a realizzare un migliore assetto urbanistico, anche sotto il profilo della salubrità ambientale, delle aree edificate;
7. demolizione con ricostruzione: riguarda edifici privi di caratteri che ne giustifichino la conservazione e che, quindi, possono essere demoliti e sostituiti con un nuovo edificio. Tale tipo di intervento, in assenza di altre norme specifiche o indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G.I. alle scale 1 : 2.000 e 1 : 1.000, deve:

prevedere la realizzazione di una superficie utile netta non superiore a quella dell'edificio da demolire;
proporre un progetto di ricostruzione che tenga conto della tipologia dell'edificio da demolire (se valida e coerente con il contesto edilizio ed urbanistico), dell'area da questo occupata e della conformazione dell'isolato di cui fa parte, in modo da garantire un inserimento del nuovo edificio corretto e coerente con i caratteri planovolumetrici dell'ambito interessato;
8. ampliamento: gli interventi rivolti ad aumentare la consistenza degli edifici esistenti mediante addizioni orizzontali e verticali, da realizzare nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio oggetto dell'intervento e del suo intorno ambientale, secondo i parametri stabiliti dal P.R.G.I. per ogni tipo di edificio e, per le aree di tipo A, secondo le specifiche indicazioni grafiche delle tavole alla scala 1 : 1.000;
9. completamento: gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da realizzare nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate dal presente P.R.G.I. in ordine agli allineamenti, alla tipologia, alle caratteristiche planovolumetriche ed architettoniche, eccetera;

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono obbligatoriamente realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi nei casi in cui il piano regolatore non precisi i seguenti contenuti come definiti ai punti 2), 3), 4), art. 38 L.R. 56/77:

- 1) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;
- 2) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 3) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche;

Art. 7. Prescrizioni operative

Il P.R.G.I. individua le aree edificate e non, suscettibili di trasformazione urbanistica, specificando le destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, i tipi di intervento e i relativi parametri, sia attraverso semplici prescrizioni normative, sia attraverso prescrizioni normative e topografiche. Tali aree, topograficamente individuate nel territorio comunale, sono state raggruppate secondo le seguenti categorie:

- A) aree edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico-ambientale, ulteriormente distinte come segue:
- A1, aree ed edifici emergenti per la qualità dell'architettura e i caratteri tipologici (castelli, palazzi, ville urbane, chiese, complessi a destinazione pubblica o di pubblico interesse);
 - A2, aree di edifici emergenti per la qualità dell'architettura e la tipologia differenziata rispetto ai caratteri dominanti del tessuto diffuso, generalmente già prevalentemente destinati alla residenza;
 - A3, aree ed edifici costituenti il tessuto urbanistico-edilizio diffuso, caratterizzato da inclusioni di fabbricati rurali generalmente sottoutilizzati o non più utilizzati per l'attività agricola;
 - A5, aree libere ed insufficientemente edificate ed edifici che, in relazione alle esigenze d'uso, necessitano di ampliamenti particolari ;
- B) altre aree edificate in aggregati urbanizzati ulteriormente distinte in:
- B1, aree edificate aventi caratteri omogenei al contesto ambientale del nucleo storico;
 - B2, aree edificate marginali costituenti l'espansione più recente;
- C) aree libere, intercluse o marginali, per edificazioni di completamento degli aggregati urbanizzati;
- D) aree per impianti produttivi e/o commerciali, suddistinte in:
- D1, aree già edificate;
- E) aree libere e edificate in territorio agricolo
- F) aree libere ed edificate per impianti di interesse generale sovraffunzionale e/o comprensoriale.
- G) Aree turistico-Ricettive in cui sono attuabili attività di gestione di strutture ricettive ed annessi servizi turistici e di ristoro con insediamento di piccolo commercio integrato all'attività.

Per ciascuna delle categoria di aree A, B, C, D, sono individuate le relative aree per servizi ("standards urbanistici"), indicandone le destinazioni specifiche.

Al fine di garantire, anche in prospettiva, la corretta utilizzazione dei suoli, di valorizzare i beni culturali ambientali, di salvaguardare il paesaggio da interventi distruttivi dei valori specifici che lo caratterizzano, di difendere il territorio da eventi di dissesto idrogeologico, il P.R.G.I. individua inoltre aree edificabili ed aree ad edificabilità limitata e controllata, come di seguito meglio specificato:

- aree inedificabili costituite da lotti marginali alle aree urbanizzate, da riservare per eventuali futuri sviluppi degli abitati e dei relativi servizi o delle aree produttive e dei relativi servizi;
- aree inedificabili costituite dalle fasce di rispetto della viabilità, dei cimiteri, dei corsi d'acqua, degli impianti di depurazione e similari;
- aree inedificabili di salvaguardia dei "monumenti" isolati;
- aree a edificabilità limitata e disciplinata da specifiche norme tipologiche a salvaguardia dell'immagine paesaggistica delle emergenze edificate;
- aree che ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni, o incombenti e potenziali pericoli, comprendenti in particolare le aree di riassetto idrogeologico e normate all'art.19 delle N.T.A.
-
- Aree inedificabili di tipo ENC (vedasi anche Norme di attuazione del PTP) atte a tutelare le caratteristiche ambientali e gli elementi identificativi del paesaggio.

Art. 8. Destinazioni d'uso

In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico - Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la l.r. 26 marzo 1990 n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire – o modalità diverse ammesse dalla legge – per le nuove costruzioni (es: Dichiarazione d'Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

Il Comune di Rosignano ai sensi dell'Ordinanza 3274/2003, risulta classificato nell'Allegato "A"- Classificazione sismica dei Comuni Italiani, e pertanto, ai sensi della DGR n.64-11402 del 23.12.2003, dovrà procedere all'individuazione degli edifici strategici e le opere strutturali la cui funzione assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile. I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5 "Zona 4" della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27.04.2004 n.1/DOP .

Il territorio comunale e' interessato da due principali destinazioni d'uso: "urbana" ed "agricola".

Le aree "urbane" comprendono gli edifici e le aree di cui alle lettere A, B, C, D, G dell'art. 7 delle presenti norme, comprese le aree per la viabilità e i servizi.

Le aree "agricole" si estendono al rimanente territorio comunale.

Le destinazioni d'uso degli edifici e degli impianti esistenti e previsti dal P.R.G.I. nelle aree urbane sono così individuate:

a) aree prevalentemente residenziali (edifici ed aree di tipo A), B), C), oltre alla destinazione residenziale ed a quelle ad essa strettamente connesse, ivi compresi i servizi sociali, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1, case albergo e attrezzature ricettive e di ristoro;
- 2, Attività di commercio in aree ricadenti nell'addensamento commerciale A1 (così come individuato sulla tav. 3c1) secondo le superfici di vendita ammesse dalla tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo di cui ai criteri allegati alle presenti norme, per il restante territorio attività di commercio con superfici di vendita fino a 150 mq; attività di artigianato e servizio;
- 3, uffici pubblici e privati, le attività del credito e delle assicurazioni, le attività professionali e similari;
- 4, le attrezzature ricreative e per il tempo libero;
- 5, autorimesse e relative officine (superficie massima per la lavorazione mq. 50);
- 6, attività di commercio all'ingrosso e magazzini e depositi che non comportino la conservazione di materiali infiammabili, esplosivi, o che possano comunque dar luogo a molestia, fino alla concorrenza massima complessiva di mq.400 utili netti: si specifica che ai sensi dell'art.5 comma 6 della L.R. 28/99 il divieto di esercitare congiuntamente, nello stesso locale l'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio previsto dall'art.26, comma 2 del D.lgs. 114/1998 non opera per la vendita di:

macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria il commercio e l'artigianato;
Materiale elettrico;
Ferramenta ed utensileria;
articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;

articoli da riscaldamento;
strumenti scientifici e di misura;
macchine per ufficio e relativi accessori;
auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;

La relativa autorizzazione di vendita al dettaglio non potrà superare i mq. 150 di vendita per ciascuno esercizio.

- 7, laboratori artigianali di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (non diano luogo, in particolare, ad effluvi gassosi o scarichi liquidi inquinanti, e non siano in contrasto con la classificazione acustica del territorio comunale) fino alla concorrenza di una superficie utile netta per la lavorazione di mq. 500 con un massimo complessivo di 1.000 mq., compresi locali di deposito, servizi ed eventuali uffici.

In dette aree prevalentemente residenziali e' consentito inoltre il mantenimento delle destinazioni rurali già insediate a condizione che vengano rimossi o trasformati eventuali impianti ed attività che determinano condizioni antigieniche ed insalubri (allevamenti di qualsivoglia tipo oltre l'uso strettamente familiare, stalle, concimaie, ecc.). Nelle aree di tipo A1, A2 e A3 non sono ammessi nuovi insediamenti per le destinazioni di cui ai punti 5, 7.

- b) aree produttive (edifici ed aree di tipo D), oltre alle destinazioni di carattere produttivo (artigianali ed industriali) e commerciali sono ammesse:

- 1, abitazioni, nella misura strettamente necessaria per la custodia e l'assistenza agli impianti o per le esigenze del titolare dell'azienda; tali abitazioni non potranno in ogni caso superare i 150 mq. utili netti in complesso;
- 2, impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso;
- 3, attività di commercio al dettaglio fino alla superficie massima di vendita di 150 mq.
- 4, attività ricettive, connesse con il turismo che non comportino la realizzazione di posti letto.

- c) Aree a destinazione agricola ove sono ammessi:

nuove edificazione sottoposte ai limiti di cui all'articolo successivo

Interventi su edifici esistenti sottoposti ai limiti di cui all'articolo successivo;

- d) Aree turistico ricettive-commerciali (aree di tipo G) in cui sono ammesse:

gestione di strutture ricettive
servizi turistici
servizi di ristoro
insediamenti di piccolo commercio

Il P.R.G.I. conferma inoltre l'area di tipo F, localizzata a San Martino di Rosignano destinata ad impianti per l'istruzione superiore (centro di formazione professionale per l'agricoltura e relative connesse aree per le esercitazioni e le colture sperimentali)

Art. 9. Tipi di intervento

Sin intendono altresì richiamati i contenuti della L.R. 28.05.2007 n.13 " Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia ((pubblicata sul B.U. n.22 del 31.05.2007)"

In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico - Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la l.r. 26 marzo 1990 n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire – o modalità diverse ammesse dalla legge – per le nuove costruzioni (es: Dichiarazione d'Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

Il Comune di Rosignano ai sensi dell'Ordinanza 3274/2003, risulta classificato nell'Allegato "A"- Classificazione sismica dei Comuni Italiani, e pertanto, ai sensi della DGR n.º64-11402 del 23.12.2003, dovrà procedere all'individuazione degli edifici strategici e le opere strutturali la cui funzione assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile. I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5 " Zona 4" della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27.04.2004 n.º1/DOP .

Come specifico riferimento alla L.R. 56777 e all'art. 31 L: 457/78, le tipologie di intervento individuate dal P.R.G.I. per le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia si articolano nel modo seguente;

- a) aree ed edifici di tipo A, gli interventi ammessi non debbono modificare i caratteri ambientali della trama edilizia e debbono essere essenzialmente volti al recupero integrale degli spazi urbani storici, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e delle condizioni di abitabilità senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente.

I progetti allegati alle domande di D.I.A. e permesso di costruire dovranno in ogni caso prevedere l'eliminazione degli elementi "superficiali" in contrasto con il tessuto del nucleo storico-ambientale e l'adeguamento o la realizzazione dei servizi igienici carenti o mancanti.

Per queste aree il P.R.G.I. non fissa indici di fabbricabilità, ma fa esplicito riferimento ai volumi edificati e stabilisce, attraverso le indicazioni grafiche delle tavole "Sviluppi dei nuclei storico-ambientali" alla scala 1 : 1.000, tipi di intervento, vincoli e, per interventi di completamento, demolizione e ricostruzione o ampliamento, eventuali inviluppi obbligatori.

In relazione ai caratteri tipologici dei complessi edificati e dei singoli edifici, fatte salve le più specifiche indicazioni delle tavole grafiche sopra citate, nonché le prescrizioni particolari di cui all'art. 15 e Regolamento Edilizio Comunale, gli interventi praticabili sono definiti come segue:

- 1, aree ed edifici di tipo A1, gli interventi debbono essere volti alla conservazione e alla salvaguardia integrale dei complessi e degli edifici e al loro adeguamento per usi strettamente coerenti e compatibili con l'impianto storico originario con opere di restauro e risanamento conservativo; le semplici opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentite solo se inserite in un quadro progettuale globale ossia esteso all'intera zona A1; il volume complessivo e' quello esistente diminuito di eventuali aggiunte degradanti e incoerenti; le destinazioni residenziali di progetto, o l'aumento delle stesse, ove già esistenti, sono subordinate all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo esteso all'intera area A1 come delimitata nelle tavole di

P.R.G.I. "Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande" alla scala 1 : 2.000. In tale ambito urbanistico esecutivo potrà altresì essere prevista la realizzazione di nuovi locali interrati e seminterrati da destinare a parcheggio, purché gli stessi risultino compatibili con i caratteri architettonici dell'intero complesso e si integrino organicamente nella sistemazione degli spazi esterni: e' pertanto prescritta la copertura a giardino pensile, tranne il caso in cui le caratteristiche dell'edificio non richiedano, per la loro salvaguardia, coperture di altro tipo.

- 2, aree ed edifici di tipo A2, si potranno prevedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che non consolidino od aggravino situazioni di disagiata abitabilità nonché interventi di restauro e risanamento conservativo; l'aumento della superficie utile abitabile non può eccedere il 20% di quella preesistente.
- 3, aree ed edifici di tipo A3, oltre tutti gli interventi di cui ai tipi precedenti, e' ammesso il riuso a fini abitativi o per la realizzazione di servizi igienici necessari alle abitazioni, o per gli usi consentiti in base all'art. 8 precedente, di parti di fabbrica in muratura, "rustiche", abbandonate o non più utilizzate per l'agricoltura, che siano computabili nel volume edificato, ed inoltre, sorgano ad una distanza dai fabbricati antistanti non inferiore all'altezza del fronte prospiciente più alto e comunque a non meno di 5 ml.. Sono inoltre consentiti, come indicato nella tavola grafica 4c scala 1:1.000 interventi di ristrutturazione e interventi di demolizione con eventuale ricostruzione totale o parziale. In assenza di parti rustiche esistenti annesse alla parte civile, è consentito ampliare la superficie utile netta residenziale esistente fino alla concorrenza del 20% della stessa, fermo restando il rispetto delle distanze dai fabbricati e dalle pubbliche vie come previsto all'art.12. Gli interventi di ristrutturazione che riguardino edifici con piani abitati situati sotto il livello stradale potranno, esclusivamente al fine di ridurre le condizioni di insalubrità, prevedere modifiche degli orizzontamenti e delle quote di gronda (da contenere entro valori massimi compresi tra + o -1ml.) : le quote di gronda in progetto non potranno, ai sensi dell'art. 8 D.M. 1444/68, superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico-artistico (edifici soggetti a restauro conservativo più o meno rigido), mentre potranno superare quelle degli altri edifici circostanti, aventi lo stesso numero di piani, di non più di 0,50 ml.; tali limitazioni dell'altezza misurata alla gronda si applicano anche agli edifici passibili di demolizione e ricostruzione. Ove gli interventi ammessi prevedano la realizzazione di nuove abitazioni, ovvero l'insediamento delle destinazioni di cui ai punti 5, 6 , 7, lettera a) art. 8 precedente o l'insediamento di unità di vendita al dettaglio di superficie di vendita superiore a mq. 400, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;
- 5, aree ed edifici di tipo A5, oltre a tutti gli interventi di cui ai tipi precedenti sono ammessi interventi di completamento e ampliamento secondo le specifiche indicazioni pianovolumetriche delle tavole 4 alla scala 1 : 1.000 (inviluppi obbligatori).

Nelle tavole di progetto "Sviluppi dei nuclei storico – ambientali alla scala 1:1.000 per gli interventi di completamento, ricostruzione ed ampliamento il volume edificando viene in qualche caso predeterminato individuando appositi inviluppi obbligatori.

- b) aree ed edifici di tipo B, gli interventi ammessi debbono tendere essenzialmente al razionale riuso e al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per queste aree il P.R.G.I., pur facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, fissa indici di fabbricabilità differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico-edilizio, in base ai caratteri del quale sono definiti gli interventi ammissibili come segue:
 - 1, aree ed edifici di tipo B1, costituenti il tessuto urbanistico-edilizio omogeneo alle aree di tipo A, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria; gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere aumenti delle superfici utili nette fino ad un massimo del 20% nel caso la densità calcolata sulla superficie fondiaria di pertinenza risulti uguale o superiore a 1,5 mc/mq; qualora invece tale densità risulti minore di 1,5 mc/mq, la superficie utile netta può essere aumentata fino alla concorrenza della densità di 1,8 mc/mq; l'altezza misurata alla gronda, se maggiore di quella preesistente non può in

ogni caso superare quella degli edifici circostanti. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo in cui la densità fondiaria massima e' fissata in 1,8 mc/mq; l'altezza massima degli edifici, misurata alla gronda, e' stabilita in ml. 9,00 e non potrà in ogni caso superare quella degli edifici circostanti di tipo A; nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione urbanistica comporti un aumento della capacità insediativa preesistente dovranno essere individuate, in aggiunta agli spazi da prevedere per i parcheggi e il verde privato e per i servizi pubblici funzionali ad eventuali insediamenti commerciali e produttivi, aree da destinare ad uso pubblico a copertura del fabbisogno aggiuntivo e comunque almeno 100 mq.;

- 2, aree ed edifici di tipo B2, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente, detta possibilità di ampliamento non potrà superare i 75 mq. Detto limite, ampliamento paria ai 75 mq., non si applica qualora il fabbricato oggetto di intervento sia destinato ad attività agricola già insediata. ed e' subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che ad intervento attuato, deve risultare inferiore o uguale a 1,3 mc/mq; 35 mq sono comunque consentiti; l'altezza misurata alla gronda, se superiore a quella preesistente, non può superare quella degli edifici circostanti, ne' comunque, i ml 7,5.
- c) aree libere di tipo C, gli interventi previsti sono essenzialmente finalizzati a completare il tessuto urbanistico-edilizio esistente; per queste aree il P.R.G.I., per gli interventi a semplice permesso di costruire, fissa per ogni area indice di fabbricabilità; l'articolazione degli interventi ammissibili e' la seguente:
 - 1, aree sottoposte a permesso di costruire, sono ammessi interventi con indice di fabbricabilità fondiaria variabile.; l'altezza massima e' fissata in ml. 7,50; rispetto agli edifici circostanti, l'altezza misurata alla gronda non potrà superare quella degli edifici di tipo A, mentre potrà superare di non oltre 1 ml. quella degli edifici di tipo B; Il rilascio del permesso di costruire e' subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.

Aree residenziali Libere di tipo C di completamento

In caso di discordanza tra la superficie fondiaria indicata sulla tabella delle aree a semplice permesso di costruire e la superficie fondiaria del lotto effettivamente misurata sul posto, sarà quest'ultima a prevalere

Aree normative	Superficie Territoriale mq.	Superficie Fondiaria libera mq.	Densità massima consentita mc/mq
55	1.000	1.000	1,00/1,00
65b	1.300	1.300	1,00/1,00
50	800	800	1,00/1,00
30	800	800	1,00/1,00
3	500	500	1,00/1,00
5	800	800	1,00/1,00
11	2.400	2.400	0,50/1,00
27	1.600	1.600	0,50/1,00
31	2.000	2.000	1,00/1,00
33	4.000	4.000	0,50/1,00
35	1.600	1.600	0,50/1,00
68	800	800	1,00/1,00

- 2, aree a strumento urbanistico esecutivo, il P.R.G.I. delimita all'interno delle aree di tipo C ambiti di intervento per ciascuno dei quali sono specificati, nelle apposite schede allegate al presente articolo, destinazioni d'uso e parametri edilizi ed urbanistici; Il rilascio del Permesso di Costruire e' subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.
- 3, Aree ad autorizzazione convenzionata per i lotti contrassegnati da apposito simbolo grafico è prescritta la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a totale carico dei richiedenti. Nel caso in cui tali opere attengano più lotti edificabili l'onere dovrà essere ripartito in proporzione alla volumetria che compete a ciascuno di questi. La realizzazione delle opere dovrà essere regolata da apposita convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, ai sensi del comma 5, art. 49 L.R. 56/77 e s.m., da approvare contestualmente al rilascio del Permesso di costruire, che dovrà precisarne caratteristiche tipologiche e tecnico-dimensionali, anche in rapporto ad eventuali futuri sviluppi della zona interessata e stabilire tempi e modalità di attuazione. Tali opere potranno anche essere realizzate dal Comune a sua insindacabile scelta e quando esse attengano più lotti edificabili utilizzabili in tempi diversi, ma gli oneri relativi dovranno comunque gravare integralmente sui privati interessati.
 Nel presente Piano le aree ad autorizzazione convenzionata risultano essere le aree contrassegnate sulle carte di piano da numero d'ordine cerchiato per le quali si indica l'oggetto della convenzione:
10. Dovrà essere convenzionata la realizzazione di impianto fognario anche se ricadente su altre proprietà;
 22. Dovrà essere convenzionata la cessione del terreno necessario alla realizzazione del viale alberato;
 88. Dovrà essere convenzionata la realizzazione di impianto fognario anche se ricadente su altre proprietà;

Aree residenziali Libere di tipo C di completamento convenzionate

In caso di discordanza tra la superficie fondiaria indicata sulla tabella delle aree a semplice permesso di costruire convenzionato e la superficie fondiaria del lotto effettivamente misurata sul posto, sarà quest'ultima a prevalere.

Aree normative	Superficie Territoriale mq.	Superficie Fondiaria libera mq.	Densità massima consentita mc/mq
10	4.000	4.000	0,25/1,00
22	2.000	2.000	0,50/1,00
88	4.000	4.000	0,50/1,00

- d) aree ed edifici di tipo D, in relazione alle diverse situazioni presenti nelle diverse aree individuate dal P.R.G.I. i tipi di intervento sono stati articolati come segue:
- 1, aree ed edifici di tipo D1, oltre la manutenzione ordinaria sono consentiti interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento; gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ampliamento potranno dar luogo ad un rapporto massimo di copertura pari al 50% dell'area fondiaria di pertinenza; l'altezza massima e' stabilita in 8 ml., fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta. Gli eventuali ampliamenti che si rendessero necessari per esigenze organizzative e produttive dell'azienda sono ammessi, fino alla concorrenza del rapporto di copertura del 50% riferito all'intera area di tipo D1 di pertinenza dell'edificio e di proprietà dell'azienda insediata alla data di adozione del P.R.G.I.. I progetti dovranno in ogni caso essere

estesi a tutto il complesso e dovranno essere redatti con i criteri di cui ai successivi articoli 14 e 15 e Regolamento Edilizio Comunale;

Il rilascio di permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.

e) aree ed edifici di tipo E

fermo restando che per i complessi dei fabbricati isolati esistenti individuati nelle tavole grafiche del P.R.G.I. alla scala 1 : 2.000 quali edifici di interesse storico - architettonico ed edifici di interesse architettonico - ambientale, sono prescritti rispettivamente interventi di restauro e risanamento conservativo e interventi di restauro e risanamento con limitata ristrutturazione interna che non alteri i caratteri tipologici del complesso o del fabbricato, i tipi di intervento, in relazione alle destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 8, fatti salvi i divieti o le limitazioni all'edificazione per le aree delimitate nelle tavole grafiche e/o individuate dalle presenti norme, nonché le disposizioni particolari di cui agli artt. 14 e 15 seguenti e del Regolamento Edilizio Comunale.

Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, oltre a quanto previsto ai successivi commi del presente articolo, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della l.r. 56/77 e s.m. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. Tuttavia, qualora tali opere siano obbligatoriamente muniti di fascia di rispetto, com'è il caso dei depuratori ed i pozzi di captazione, la loro realizzazione deve essere preceduta da formazione ed approvazione di Variante che dia legittimità alle limitazioni che la fascia di rispetto pone sui terreni circostanti l'infrastruttura stessa. Rammentato che il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico che scaturiscono dalle classi individuate dalla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologia e delle idoneità alla utilizzazione urbanistica, dalla Relazione geologico-Tecnica e dall'art.20 delle Norme Tecniche d'Attuazione, le opere a carattere edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni che seguono:

1) Nuove edificazioni

Nelle aree agricole, i permessi per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a :

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

b) soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 l.r. 56/77 e s.m.

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

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

a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12°, l.r. 56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza è determinata in un massimo di mt. 7,50 fuori terra.

Ove si tratti di interventi inerenti la residenza, debbono altresì essere rispettati i seguenti limiti di densità edilizia fondiaria

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq.

- terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc/mq;
- terreni a colture legnose specializzate (vigneti, frutteti): 0,03 mc/mq
- terreni a seminativo e a prato stabile : 0,02 mc/mq;
- terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno (pioppetti) annessi ad aziende agricole: 0,01 mc/mq, computabili in misura non superiore ai 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo - pastorali: 0,001 mc/mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

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, fino ad una distanza dal centro aziendale pari a 5 Km. Il permesso di costruire è subordinata al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del DPR 380/01, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 17 comma 3 lettera a) del DPR 380/01

L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in m. 7,50 fuori terra mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione, oppure in m.10,00 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie, definite all' art.15 e Regolamento Edilizio Comunale

E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto: per le piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a m.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::

- altezza massima sarà contenuta in m.4,00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es: ricovero di grandi macchine agricole, ecc.) non si potranno comunque superare altezze di metri 6,00. Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi, la superficie complessiva deve essere contenuta entro il 33% della superficie fondiaria di pertinenza, la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni :
- stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 mt. dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di m. 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo.
- stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 mt. da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a metri 10.

Qualora si ravvisino esigenze di custodia il fabbricato di servizio potrà essere dotato dio appartamento per il custode di entità non superiore a 100 mq. e di relativa autorimessa.In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio nel quale si colloca.In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Per quanto riferito agli elementi tipologici e di finitura esterna delle costruzioni si rimanda al Regolamento Edilizio.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori sia abitativi di cui al precedente punto a) sia di servizio di cui al punto b), è subordinato alla presentazione al Comune di un atto d'impegno dello acente diritto che preveda :

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

L'atto 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 2).

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

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 ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate dall'art. 8 delle presenti N.T.A., ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.).
- c) dalla destinazione residenziale alla destinazione commerciale intendendo la possibilità di insediamento di un'attività commerciale come definito alla DGR 59-10831

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. 18 maggio 2001 e dalla L.R. 23.03.1995 n.38 "Disciplina dell'agriturismo" e che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b) nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del PRG adeguato alle disposizioni di cui alla L.R. 56/77 e s.m.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 l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio del permesso di costruire.

In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti:

- Opere interne
- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Riedificazione : L'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta " a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il

trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria " a rischio". Il volume esistente dovrà essere contestualmente demolito.

- Recupero ai fini residenziali dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 6 Agosto 1998 n.21
- Recupero di tutte le pertinenze (fienili, portici, ecc.) costituite da fabbricati in muratura (chiusi almeno su due lati), organicamente inseriti nella struttura edilizia, purché l'intervento di recupero avvenga nel rispetto dei caratteri tipologici e degli elementi di scansione delle facciate (prospetti). In tutti i casi di riuso per fini extragricoli di edifici esistenti, e' consentito il recupero, ai fini residenziali, di tutte le pertinenze (fienili, portici, ecc.) organicamente inseriti nella struttura edilizia.

Gli interventi di recupero dovranno essere attuati mantenendo e valorizzando gli elementi decorativi, tipologici e di scansione delle facciate e di materiali costruttivi della struttura originaria.

In assenza di parti rustiche esistenti (alla data di adozione della presente variante) e' consentito ampliare la superficie utile netta fino alla concorrenza del 25% e di 75 mq, 35 mq sono concessi anche se eccedono il 25%.

Ove si tratti di edifici per attività turistico - ricettive è consentito ampliare la superficie utile netta fino alla concorrenza massima del 50%, a condizione che la superficie coperta non superi il 33% della superficie fondiaria di pertinenza.

Ove si tratti di edifici per attività produttive e di deposito è consentito ampliare la superficie utile netta del 20%, fermo restando il rispetto del rapporto di copertura fissato nel 33% della superficie fondiaria di pertinenza. Potranno essere consentiti ampliamenti superiori al 20% della superficie utile netta e nuovi insediamenti fino alla concorrenza massima ad intervento attuato, di 300 mq. utili netti complessivi per attività a carattere artigianale e purché non inquinanti e non siano in contrasto con la classificazione acustica del territorio comunale, detti ampliamenti devono essere realizzati prioritariamente attraverso il recupero di parti rustiche o altri spazi edificati computabili nel volume edificato.

Gli interventi che riguardino edifici siti in ambiti di salvaguardia paesistico - ambientale dovranno essere progettati nel rispetto delle norme specifiche di cui ai successivi articoli 14 e 15 e Regolamento Edilizio Comunale.

- Sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di m. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare 1 piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di m. 2,70.

Nelle aree di tipo E, è ammessa la realizzazione di scuderie a carattere amatoriale (destinate al ricovero di massimo 3 capi per ogni unità abitativa), peraltro sottoposta all'osservanza di queste NTA e delle condizioni prescritte dal codice civile.

Tali fabbricati dovranno avere dimensione non superiore a 40 mq. ed altezza in gronda non superiore a m. 2,50 e dovranno essere realizzate in osservanza alle norme contenute all'art. 15 delle presenti NTA e del Regolamento edilizio Comunale.

Il rilascio del permesso di costruire relativamente alle scuderie di cui al punto precedente e' subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione.

Nelle aree agricole di tipo "E", i proprietari non imprenditori agricoli ma che coltivino direttamente terreni attualmente destinati a vigneto, orto, frutteto e così censiti catastalmente, aventi superficie minima coltivata di mq 1.500, potranno realizzare (previa richiesta di permesso di costruire e presentazione di atto d'impegno al mantenimento della destinazione d'uso agricola) un basso fabbricato esclusivamente ad uso deposito attrezzi e prodotti agricoli, avente le seguenti caratteristiche:

- dimensioni esterne in pianta: ml. 3,00x3,50
- altezza misurata alla gronda: ml. 2,50
- copertura a due falde, struttura lignea e manto in coppi alla piemontese
- sporto di gronda non superiore a 50 cm.
- muratura di tamponamento: in blocchi di tufo lavorati a vista o mattoni pieni di tipo vecchio faccia a vista ovvero in altro materiale purché rivestito con intonaco colorato in colore ocra o calce gialla antica.
- aperture esterne: unico portoncino d'ingresso in doghe di legno massello, avente dimensioni massime ml. 1,20 x 2,00 una o due aperture a finestrotto che abbiano dimensioni che non superino la misura di 50x50.

f) aree libere e/o edificate per servizi (standards urbanistici): gli interventi sono rivolti all'adeguamento e alla realizzazione delle sistemazioni e delle attrezzature previste dal P.R.G.I., anche, ove necessario, in deroga alle presenti norme, salvo per quanto attiene le disposizioni particolari di cui agli articoli 14 e 15 seguenti e al regolamento edilizio Comunale. I progetti di intervento dovranno essere estesi all'intera area interessata e, ove si tratti di aree comprendenti più opere ed attrezzature che possano integrarsi a costituire un unico complesso organico di servizi, si dovrà procedere previa formazione di un piano tecnico (P.T.O.P.). Eventuali nuovi edifici previsti non potranno avere più di due piani fuori terra; l'altezza misurata in corrispondenza del fronte più alto non potrà superare i ml. 8,50.

g) Aree turistico-Ricettive

aree ed edifici di tipo G in cui sono consentite attività turistico ricettive (attività di gestione di strutture ricettive ed annessi servizi turistici e di ristoro)

Tali attività dovranno essere compatibili con l'ambiente storico, non comportare rilevanti trasformazioni tipologiche e/o architettoniche delle strutture preesistenti e non determinare rischi di aggravamento della situazione del traffico. Nell'ambito di un recupero e/o trasformazione delle strutture esistenti e' consentito per i fabbricati non compatibili con l'ambiente storico e architettonico, la demolizione e ricostruzione con le caratteristiche dell'art. 15 delle presenti norme e al Regolamento edilizio comunale.

Negli interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso in atto in attività turistico ricettiva, dovrà essere garantita la realizzazione di superfici destinate alla formazione di parcheggi nella misura minima di un posto auto ogni 14 mq di camera, con un minimo di un posto auto per ogni camera. Per posto auto si intende una superficie pari a 25 mq. comprensiva degli spazi di sosta e manovra.

Per le attività turistico ricettive e' consentito l'aumento del volume da destinare esclusivamente all'attività in oggetto e comunque non per usi residenziali e nella misura massima di 1,5 mc/1mq. L'ampliamento dovrà essere realizzato tipologicamente in conformità ai fabbricati esistenti, l'altezza massima consentita non dovrà superare l'altezza dei fabbricati adiacenti e le finiture dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'art. 15 delle presenti norme e al Regolamento edilizio comunale.

Nell'ambito dell'area turistico ricettiva della Distilleria di Rosignano, la porzione di edificio su fronte strada di tipo D1 (locali ufficio e imbottigliamento) confinante con l'area turistico ricettiva, mantiene al piano terra la destinazione D1 e al primo piano la destinazione turistico ricettiva (per la porzione di fabbricato individuata sulle tavole grafiche)

Nelle aree di tipo "A" e "B", viste le definizioni di volume e di superficie utile netta e lorda previste dal vigente regolamento Edilizio, le parti "rustiche" facenti parte del corpo di fabbrica principale (fienili, porticati chiusi almeno su due lati, stalle ecc.) non più utilizzate per l'agricoltura possono essere interamente recuperate ai fini residenziali. Gli interventi di recupero dovranno essere attuati mantenendo e valorizzando gli elementi decorativi, tipologici e di scansione delle facciate e di materiali costruttivi della struttura originaria.

Per locali cantina si debbono intendere esclusivamente quei locali posti al piano interrato o seminterrato del corpo di fabbrica principale; il calcolo della loro volumetria viene effettuato solo nel caso di edificazione fuori terra

Nelle aree di tipo A2, A3, A5, B1, B2, C ed E è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati a rimessa per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni unità residenziale, aventi le caratteristiche costruttive fissate all'art. 15 delle presenti norme e al Regolamento Edilizio Comunale e secondo le prescrizioni dell'art.12 delle presenti norme in materia di distanza; Le autorimesse con caratteristiche diverse dal "basso fabbricato" dovranno essere computate nel volume edificabile tipico di ogni area normativa.

Nelle aree di tipo B1, B2, C, E e G è ammessa la realizzazione di porticati coperti, annessi alle abitazioni, con superficie coperta minima consentita di 25 mq. e massima nella misura del 30% della superficie coperta del fabbricato principale.

E' ammessa infine nelle aree B1, B2, C ed E, la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza dalle 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 metri 5.

Le addizioni ed integrazioni ammissibili nell'ambito di progetti di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, e tutti gli ampliamenti percentuali, indipendentemente dal tipo di edificio interessato e dal tipo di intervento praticato, possono essere realizzati una sola volta. Limitatamente agli ampliamenti percentuali, nei casi in cui il progetto non prevede l'utilizzazione integrale delle possibilità edificatorie consentite, tali ampliamenti potranno essere realizzati in più riprese, ma fino alla concorrenza massima delle quantità di volume o di superficie calcolate applicando le percentuali stabilite dal presente articolo ai volumi edificati o alle superfici esistenti prima di ogni intervento.

AMBITI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Il P.R.G.I. delimita, nelle tavole di progetto ambiti all'interno dei quali il piano regolatore si attua previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo, redatto secondo le indicazioni specifiche definite nelle seguenti schede di intervento:

- 1) ambito n°3.1 in regione Lavello, di complessivi mq 37.925 finalizzato alla realizzazione di impianti e attrezzature pubbliche sportive, insediamenti residenziali privati, a Piano Particolareggiato.
 - Superficie fondata destinata alla residenza mq. 5.500
 - volume edificando per la residenza: mc. 5.500
 - Densità massima consentita 1,00 mc/1,00 mq.
 - altezza massima: ml. 6,50;
 - tipologia delle nuove costruzioni per uso residenziale o per attrezzature di servizio agli impianti sportivi: a cortina continua o isolate, tetto 2 falde e finiture esterne di tipo tradizionale, conforme alle prescrizioni dell'art. 15 delle presenti norme e al Regolamento edilizio comunale;
 - dotazione delle opere di urbanizzazione primaria: il piano dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie a dotare l'intero ambito di strade, fognatura, acquedotto e illuminazione pubblica aventi caratteristiche tecniche idonee, sulla base dei capitolati delle opere pubbliche; le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite e collaudate prima del rilascio del certificato di abitabilità per i nuovi fabbricati;
 - inserimento paesaggistico - ambientale: il piano particolareggiato dovrà prevedere il mantenimento delle porzioni di bosco ceduo esistente, ricompreso all'interno dell'ambito e il suo rinnovo mediante piantumazioni con essenze locali, coerenti con quelle esistenti. Il progetto della viabilità interna all'area e delle altre infrastrutture pubbliche, compresa la formazione di impianti sportivi, andrà realizzato in modo da non produrre alterazioni della orografia che richiedano la formazione di muri di sostegno. Per la realizzazione di nuovi fabbricati saranno ammessi movimenti di terra per scavo e riporto non superiori a più o meno 1 metro lineare, rispetto al profilo del suolo attuale. In tal modo gli edifici in progetto verranno appoggiati sul terreno, senza produrre sostanziali alterazioni dell'andamento orografico dei suoli. Per le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza dei fabbricati, andranno utilizzate specie arboree e arbustive locali; per le recinzioni di proprietà o di zona è ammessa solo la rete metallica su pali con formazione di siepe sempreverde o a foglia caduca, con esclusione di manufatti in muratura o in cls.

Area per servizi da destinarsi a impianti sportivi, verde attrezzato e parcheggio ad uso pubblico: mq. 28.547,04

Il rilascio di permesso di costruire e' subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e dall'art.20 delle N.T.A.

- 2) ambito 3.3 Località Roveto di complessivi mq 10.000 finalizzato alla riqualificazione urbanistica e paesaggistica di nucleo ex agricolo, ora residenziale, con previsione di completamento mediante la realizzazione nuovi insediamenti.

"La disciplina urbanistica ed edilizia dell'ambito esecutivo P.E.C. 3.3 (approvato con Deliberazione C.C. n.9 del 28.02.2001) è stabilita dal Piano Esecutivo Convenzionato approvato, fino alla sua scadenza sulla base della legislazione vigente. Salvo diversa prescrizione, specificatamente prevista da tale strumento sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia ed opere interne"

- volume edificando: mc 3.800: di cui 800 mc., all'atto della stesura delle presenti Norme, già edificati, ripartiti sulle aree "C" previste;
- altezza massima: ml. 6.00;
- destinazione d'uso: residenziale;
- tipologia nuove costruzioni: case a cortina continua o a corpi isolati con tetto a due falde nelle forme tradizionali, con manto di copertura in coppi alla piemontese e finiture esterne conformi alle specifiche prescrizioni dell'art. 15 delle presenti norme di attuazione e al Regolamento edilizio comunale;
- dotazione delle opere di urbanizzazione primaria: il piano dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti, necessarie a dotare l'intero ambito delle infrastrutture di strade, fognatura, acquedotto e illuminazione pubblica, aventi caratteristiche tecniche idonee, sulla base dei capitolati delle opere pubbliche; le opere di urbanizzazione, dovranno essere eseguite e collaudate prima del rilascio del certificato di abitabilità per i nuovi fabbricati;
- inserimento paesaggistico - ambientale: il piano dovrà prevedere il mantenimento delle colture agricole specializzate (vigneto) presenti all'interno dello ambito, alla data di adozione della Variante al Piano Regolatore; il progetto delle aree verdi di pertinenza dei fabbricati e delle aree pubbliche, compresa la realizzazione di viale alberato su strada comunale Montalbano. Per le sistemazioni a verde andranno utilizzate specie arboree ed arbustive locali.

Per la realizzazione dei nuovi fabbricati non saranno ammessi movimenti di terra per scavo e riporto superiori a più o meno 1 ml. ,con esclusione della formazione di muri di sostegno.

Area per servizi da destinarsi a verde e parcheggio mq. 1.500.

Il rilascio di permesso di costruire e' subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e dall'art.20 delle N.T.A.

- 3) ambito 3.4 di Valmasia, di complessivi mq. 65.000 finalizzato alla riqualificazione urbanistica e paesaggistica di nucleo ex - agricolo ora residenziale, con previsione di completamento mediante realizzazione di nuovi insediamenti.

"La disciplina urbanistica ed edilizia dell'ambito esecutivo P.E.C. 3.4 (approvato con (Delibera Consiglio Comune di approvazione n.42 del 24.07.1998 integrata con DCC n.9 del 25.02.2002) è stabilita dal Piano Esecutivo Convenzionato approvato, fino alla sua scadenza sulla base della legislazione vigente. Salvo diversa prescrizione, specificatamente prevista da tale strumento sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia ed opere interne"

- volume edificato/edificando: esistente aumentato di mc 3.600 da ripartire parte sull'edificio esistente (per mc 400) e parte sulle aree di tipo "C" (mc. 3.200) di cui 800 mc., all'atto della stesura delle presenti Norme, già edificati;
- altezza massima ml. 6.00;
- destinazione d'uso: residenziale;
- tipologia nuove costruzioni e ampliamenti: case a cortina continua con tetto a due falde nelle forme tradizionali, con manto in coppi alla piemontese e finiture esterne conformi alle prescrizioni dello art. 15 delle presenti norme di attuazione e Regolamento edilizio comunale;
- distanza dalla strada: secondo indicazioni grafiche della tavola in scala 1:2000;
- dotazione delle opere di urbanizzazione primaria: il piano dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, necessarie a dotare l'intero

- ambito delle infrastrutture di strade, fognatura, acquedotto e illuminazione pubblica, aventi caratteristiche tecniche idonee sulla base dei capitolati delle opere pubbliche; le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite e collaudate prima del rilascio del certificato di abitabilità per i nuovi fabbricati;
- inserimento paesaggistico - ambientale: il piano dovrà prevedere:
 - a) il mantenimento delle colture agricole specializzate (vigneto) presenti all'interno dell'ambito, alla data di adozione della Variante al Piano Regolatore;
 - b) la salvaguardia del bosco ceduo esistente, ricompreso all'interno dell'ambito;
 - c) il progetto e la realizzazione delle aree verdi di pertinenza dei fabbricati e delle aree pubbliche, compresa la formazione di viale alberato e area con punto panoramico su strada comunale Valmasia.

Per la realizzazione dei nuovi fabbricati non saranno ammessi movimenti di terra per scavo e riporto superiori a più o meno 1 ml. rispetto al profilo attuale del terreno, con esclusione della formazione di muri di sostegno.

Per la sistemazione a verde andranno utilizzate specie arboree ed arbustive di tipo locale

Il rilascio di permesso di costruire e' subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e dall'art.20 delle N.T.A.

- 4) Ambito 3.5 Cascina Minerva dei Frati, di complessivi mq. 90.000 circa, finalizzato al completamento di insediamento ex agricolo ora destinato a residenza ed attività connesse con lo sviluppo turistico (box cavalli, maneggio, azienda agritouristica) a P.E.C.

"La disciplina urbanistica ed edilizia dell'ambito esecutivo P.E.C. 3.5 (approvato con Delibera Consiglio Comune di approvazione n.75 del 22.12.1997) è stabilita dal Piano Esecutivo Convenzionato approvato, fino alla sua scadenza sulla base della legislazione vigente. Salvo diversa prescrizione, specificatamente prevista da tale strumento sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia ed opere interne"

- superficie coperta esistente: mq. 2560
- superficie coperta in ampliamento per maneggio, box cavalli, fienili, porticati mq. 2000
- superficie annessa alla residenza uso rimessa mq. 100
superficie per attrezzature sportive e ricreative (piscina scoperta, tennis ecc) mq. 2000
- o E' consentita la realizzazione di nuova edificazione a destinazione civile pari a mc. 600 da localizzarsi all'interno dell'area individuata nelle cartografie di piano con la lettera "A".
- altezza massima per nuovi edifici = 6.00 ml.
- tipologia edilizia nuovi fabbricati: tamponamenti esterni in muratura tradizionale intonacata, e copertura a due falde con manto in coppi;
- tipi di intervento: per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con recupero dell'intera superficie utile esistente ad uso abitazione;
- area per servizi: area parcheggio prevista non inferiore a 500 mq. con alberature circostanti;
- destinazione d'uso: residenza, turistico – ricettiva, ristorazione, sportiva;
- inserimento paesaggistico ambientale: il P.E.C. dovrà essere progettato con tutte le cautele necessarie a garantire un corretto inserimento nel paesaggio, delle nuove infrastrutture e impianti (vedi artt. 14 e 15 e regolamento Edilizio). In particolare gli interventi infrastrutturali andranno realizzati in modo da non produrre alterazioni dell'orografia, che richiedono la formazione di muri di sostegno. Per la realizzazione di nuovi fabbricati saranno ammessi movimenti di terra per scavo e riporto non superiori a più o meno 1 metro lineare, rispetto al profilo del suolo attuale. In tal modo gli edifici in progetto verranno appoggiati sul terreno senza produrre sostanziali alterazioni dell'andamento orografico dei suoli.

Per le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza dei fabbricati, andranno utilizzate specie arboree e arbustive locali; per le recinzioni di proprietà o di zona ammessa solo la rete metallica su pali con formazione di siepe sempreverde o a foglia caduca, con esclusione di manufatti in muratura o in cls.

- dotazione delle opere di urbanizzazione primaria :il piano dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie a dotare l'intero

ambito di strade, fognatura, acquedotto e illuminazione pubblica aventi caratteristiche tecniche idonee, sulla base dei capitolati di opere pubbliche; le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite e collaudate prima del rilascio del certificato di abitabilità per i nuovi fabbricati.

Il rilascio di permesso di costruire e' subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e dall'art.20 delle N.T.A.

- 5) ambito 3.6 cascina Scagliotta, finalizzato alla prosecuzione della destinazione a Casa di Riposo e Cura

Superficie territoriale	mq. 10.700
Superficie coperta esistente	mq. 1.200
Superficie servizi previsti	mq. 1.500

In tale ambito è consentita la ristrutturazione dei fabbricati esistenti e il loro adeguamento funzionale. E' inoltre consentito un sopralzo della quota di gronda del tetto pari a 1 metro al fine di consentire il recupero dell'area sottotetto.

Dotazione delle opere di urbanizzazione primaria: il piano dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, necessarie a dotare l'intero ambito delle infrastrutture di strade, fognatura, acquedotto e illuminazione pubblica, aventi caratteristiche tecniche idonee sulla base dei capitolati delle opere pubbliche; le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite e collaudate prima del rilascio del certificato di abitabilità per i nuovi fabbricati;

Per le sistemazioni a verde andranno utilizzate specie arboree ed arbustive locali.

Il rilascio di permesso di costruire e' subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e dall'art.20 delle N.T.A.

Negli ambiti a strumento urbanistico esecutivo di cui alle precedenti schede ed in quelli da delimitare in attuazione del P.R.G.I., i tracciati stradali esistenti e previsti, esclusivamente funzionali alla distribuzione interna agli ambiti medesimi, nonché l'eventuale localizzazione delle previste aree per servizi pubblici hanno valore orientativo.

Pertanto, in sede di formazione di detti strumenti urbanistici esecutivi tanto i tracciati stradali suddetti, quanto la localizzazione e la forma delle aree per servizi potranno essere modificati in funzione di una più organica utilizzazione dell'ambito interessato senza che ciò si configuri come variante.

Per gli edifici esistenti nei suddetti ambiti, fino all'approvazione dei relativi strumenti urbanistici esecutivi sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- a) edifici destinati alla residenza: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione interna con esclusione di addizioni ed ampliamenti;
- b) edifici destinati alle attività produttive artigianali ed industriali: idem come sopra ma con possibilità di modesti ampliamenti fino alla concorrenza massima di 100 mq. utilizzabili (per spazi di lavorazione e per uffici) purché strettamente connessi con la funzionalità degli impianti medesimi.

Art. 10 Interventi ammessi ed esclusi nelle aree inedificabili e nelle aree ad edificabilità limitata e controllata.

Gli interventi ammissibili e l'utilizzazione delle aree inedificabili, sono disciplinate nel modo seguente:

- 1) aree libere marginali inedificabili, possono essere utilizzate per la conservazione dello stato di natura e per le coltivazioni agricole; è ammessa la realizzazione di aree a verde privato o consorziale, nonché la formazione di parcheggi privati in aggiunta alle quantità minime prescritte; sono esclusi la coltivazione industriale del legno ed ogni intervento di costruzione ivi comprese le recinzioni in muratura;
- 2) aree per fasce e zone di rispetto, in relazione alla tipologia del vincolo e alla destinazione d'uso dell'area e degli edifici interessati, sono consentiti i seguenti tipi di intervento:
 - a) fasce di rispetto stradale, oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per la trasformazione e il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi; può essere inoltre consentita a titolo precario, la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante, da localizzare ad una distanza minima da curve ed incroci pari almeno a metri 500. Per quanto riguarda le preesistenze ove si tratti di aree ed edifici di tipo B1, B2, D1, E, per la parte ricompresa in dette fasce, sono consentiti i soli interventi a carattere manutentorio quali la manutenzione ordinaria e straordinaria, la limitata ristrutturazione interna, il restauro e il risanamento conservativo, con esclusione di ogni ampliamento;

Per gli edifici in aree agricole ad uso residenziale, ubicati in fascia di rispetto stradale possono essere consentiti modesti ampliamenti (fino ad un massimo del 20% della superficie utile abitabile o usabile) quando questi siano indispensabili ai fini dell'abitabilità dell'immobile ovvero ai fini della razionale utilizzazione, quando trattasi di edifici a destinazione diversa dalla residenza. I suddetti ampliamenti debbono poter essere realizzati sul lato opposto a quello della strada da salvaguardare, ovvero, ove si tratti di ampliamenti dettati da esigenze di accessibilità all'immobile, debbono poter essere realizzati anche lateralmente senza ridurre ulteriormente la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale. Il rilascio del permesso è subordinato ad un atto di sottomissione, registrato, con il quale il proprietario dell'immobile rinuncia, in caso di esproprio a qualsiasi indennizzo del maggior valore acquisito in forza dell'ampliamento realizzato, fatti salvi i diritti di indennizzo relativi al fabbricato preesistente.

- b) fasce di rispetto delle strade panoramiche e di fruizione del paesaggio, sono stabilite in ml. 100 entro i quali nuove costruzioni ammesse in zone agricole non dovranno superare nel loro punto più elevato (colmi delle coperture) la quota del piano stradale e dovranno avere manto di copertura in laterizio.
Nuove costruzioni in zone residenziali sono ammesse al solo piano fuori terra, con altezza massima di ml. 4.50, con tipologia a cortina continua, tetto a due falde nelle forme tradizionali, manto di copertura in coppi alla piemontese e murature esterne intonacate e tinteggiate.
In tali ambiti non sono consentiti movimenti di terra, né la formazione di recinzioni e muri di sostegno che realizzino quinte visive. Per la recinzione delle proprietà sarà consentita la semplice rete metallica su pali e la formazione di siepe sempreverde o a foglia caduca.
- d) fasce di rispetto dei corsi d'acqua, al di fuori della classe IIIA del Piano geologico oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione a verde, parcheggi pubblici, attrezzature sportive connesse con gli specchi d'acqua; per gli edifici preesistenti con destinazioni d'uso in atto sono ammessi gli interventi a carattere manutentorio descritti per le fasce di rispetto stradale;

- e) zone di rispetto dei cimiteri, sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, il restauro e risanamento conservativo con esclusione di ogni aumento volumetrico degli edifici esistenti; e' inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati;
 - f) fasce di rispetto per impianti di depurazione e similari, nella misura stabilita dal successivo art. 11 delle presenti norme, e' fatto esplicito riferimento al D.Lgs.n.° 152 del 11.05.1999 e (S.O.G.U.) n. 48, 04/2/77),
All'interno della fascia degli impianti già realizzati, laddove siano preesistenti fabbricati civili, è ammessa la ristrutturazione edilizia senza aumento della volumetria esistente, nel rispetto delle normative specifiche dell'area urbanistica.
- 3) aree di salvaguardia dei "monumenti" sono ammessi interventi per la conservazione dello stato di natura e delle colture; per quanto riguarda gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di limitata ristrutturazione interna, nonché di restauro e risanamento conservativo, con esclusione di aumenti volumetrici; e' fatta eccezione per i solo edifici destinati alla residenza rurale per i quali e' consentito, per una sola volta, ampliare la superficie utile netta residenziale limitatamente al recupero delle parti rustiche esistenti; per le aziende agricole già insediate alla data di adozione delle presenti norme, all'interno dell'area di salvaguardia, potranno essere consentiti ampliamenti dei fabbricati produttivi sino a 200 mq. di superficie coperta a condizione che: il nuovo fabbricato abbia caratteristiche tipologiche all'art.15 delle presenti norme, e altezza massima di 5 ml. misurati alla gronda; sono esclusi la coltivazione industriale del legno ed ogni intervento di nuova costruzione, ivi comprese le recinzioni in muratura o in prefabbricato di cemento o che possano comunque formare "quinte" consistenti. A garanzia che gli interventi ammessi siano compatibili con la salvaguardia del contesto ambientale del "monumento", il rilascio dei relativi permessi e' subordinato a parere positivo della commissione regionale di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77.

Gli interventi ammissibili e l'utilizzazione delle aree ad edificabilità limitata e controllata delle presenti norme, sono disciplinati nel modo seguente:

- 4) aree di salvaguardia dell'immagine paesaggistica dei nuclei storico-ambientali, sono fissate per i diversi tipi di aree ricomprese tra il limite dell'area di salvaguardia stessa e le aree di tipo A, le seguenti prescrizioni e limitazioni dell'edificabilità:
- aree di tipo B e C, per eventuali interventi di ricostruzione e per le nuove costruzioni e' consentita la costruzione a corpi isolati, ma e' prescritta la tipologia degli edifici delle zone "A", con copertura a due falde, altezza massima di ml.6,50,misurata alla gronda;
 - aree di tipo E, sono consentiti gli interventi descritti al punto 3 precedente ed inoltre:
 - a) per le sole aziende che comprendono esclusivamente appezzamenti inedificati, tutti integralmente ricompresi in dette aree di salvaguardia, nuove residenze rurali con indice di densità fondiaria pari a 0,01 mc/mq e nuovi fabbricati produttivi con rapporto di copertura pari al 20%;
 - b) per i fabbricati esistenti sono ammessi ampliamenti fino alla concorrenza del 30% della superficie utile esistente destinata alla residenza (sempre nel rispetto degli indici di densità fondiaria che attengono ai vari appezzamenti, fermo restando che per gli appezzamenti ricompresi in area di salvaguardia l'indice e' di mc/mq 0,01) e fino al 100% della superficie coperta da fabbricati produttivi, nel rispetto del rapporto di copertura del 20%, con un ampliamento massimo consentito di 100 mq.

Tutti gli interventi dovranno essere conformi alle norme specifiche di cui agli articoli 14 e 15 delle presenti norme e del Regolamento edilizio comunale, l'altezza massima misurata alla gronda per i nuovi edifici e le parti di fabbrica aggiunte non dovrà superare i 6,00 ml.;

- Aree inedificabili di tipo ENC (vedasi anche Norme di attuazione del PTP) atte a tutelare le caratteristiche ambientali e gli elementi identificativi del paesaggio.
In tali aree è consentita l'attività agricola e il recupero dei fabbricati esistenti di tipo E, con le modalità descritte per tali fabbricati, ivi compresi nuove autorimesse, porticati e piscine come previsto all'art.9 delle presenti Norme.

- Aree boscate

Sono individuate sulle tavole n.2, 3c1, 3c2, 3c3, 3c4, 3c5 rispettivamente alle scale 1:5.000 e 1:2.000. In queste zone valgono le disposizioni dell'art.142 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e dell'art.30 della L.R. 56/77 e s.m.i.. In ogni caso sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione. Nelle zone boscate e nei pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco s'intendono richiamati i contenuti dell'art.10 – Divieti, prescrizioni e sanzioni della Legge 31 novembre 2000 n. 353 – Legge quadro in materia di incendi boschivi.

- Aree vincolate ai sensi del D..Lgs. 22 gennaio 2004 n.42

Riguardano le zone boscate e le zone di rispetto dei corsi d'acqua pubblici. Dette aree sono evidenziate nelle tavole n:2 3c1, 3c2, 3c3, 3c4,3c5 rispettivamente alle scale 1:5.000 e 1:2.000. Nelle zone boscate gli interventi sono normati dall'art.142 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 mentre nelle aree di salvaguardia dei corsi d'acqua pubblici gli interventi sono normati dall'art.142 comme 1 lettera c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42.

- Colture specializzate vigneti DOC e DOCG

Le aree destinate a coltivazione della vite, quando questa sia produttrice di uve classificate DOC e DOCG dovranno essere mantenute all'attività agricola secondo le prescrizioni dell'art.25 della L.R. 56/77 in attuazione all'art.11 del PTR; la nuova edificazione, per i soggetti aventi titolo, dovrà avvenire al di fuori delle porzioni di territorio oggetto di effettiva coltura specializzata

- Fasce rispetto rii minori: In caso di difformità riscontrabile tra le fasce di rispetto di classe IIIa e l'andamento catastale e, eventualmente, quello reale misurato in loco, ai fini urbanistici (oltre che di emissione di C.D.U.), le fasce di rispetto assoluto dei rii minori (min 10 m) sono applicate tenendo conto della linea di drenaggio attiva".

Art. 11 Strade e relative fasce di rispetto, distanze da osservare e caratteristiche dimensionali; altre fasce e zone di rispetto.

Le indicazioni grafiche relative a nuove strade o a rettifiche di quelle esistenti possono essere modificate, in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò si configuri come variante di piano regolatore.

Lungo le strade statali, provinciali e comunali, aventi funzioni di collegamento tra i centri abitati, gli accessi e le derivazioni possono essere realizzate solo dove espressamente indicato.

Gli interventi ammissibili, che debbono in ogni caso rispettare tutte le disposizioni vigenti poste a tutela delle strade e della circolazione, sono esclusivamente quelli definiti al precedente art. 10.

Le planimetrie di P.R.G.I. riportano le principali strade veicolari extraurbane e le relative fasce di rispetto conformi al D.L. 30.4.1992 n. 285 integrato e corretto dal D.Lgs. 10.9.1993 n. 360 (Nuovo Codice della Strada) e D.P.R. 16.12.1992 n. 495, integrato e corretto con D.P.R. 26.4.1993 n. 147 che stabiliscono le seguenti distanze da osservare fuori dai centri abitati, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti:

- strade di tipo A	ml. 60,00
(autostrade)	
- strade di tipo B	ml. 40,00
(strade extraurbane principali)	
- strade di tipo C	ml. 30,00
(strade extraurbane secondarie)	
- Strade di tipo F	ml. 20,00
(strade locali urbane o extraurbane)	
- Strade vicinali di tipo F	ml.10,00

Il territorio comunale e' interessato soltanto da strade di tipo F; tutte le strade veicolari extraurbane anche se non espressamente individuate nelle tavole grafiche ai fini delle distanze minime da osservare, sono da considerare di tipo "F".

Le sezioni e le caratteristiche delle sedi stradali urbane sono stabilite da D.M. 5.11.2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"

Il P.R.G.I. individua inoltre le strade panoramiche e di fruizione del paesaggio per le quali viene stabilita una fascia di rispetto di 100 ml. entro la quale, eventuali nuove costruzioni ammesse dovranno rispettare le prescrizioni esecutive contenute all'art. 10, punto 2, lettera b) delle presenti norme.

In conformità a quanto stabilito dagli artt. 27 e 29 L.R. 56/77, il P.R.G.I. individua inoltre, stabilendone in normativa e/o graficamente le dimensioni, le seguenti fasce e zone di rispetto:

- b) fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sono individuate nelle tavole grafiche le fasce dei corsi d'acqua principali, fissate in ml. 100 rio Ponara ai sensi dell'art. 29 della l.r. 56/77 e s.m.i. e 150, rio Ponara ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 misurati dalla sponde;
E' inoltre individuata la fascia di 200 mt. a protezione del lago artificiale in località Castello d'Uviglie.
- c) zone di rispetto dei cimiteri sono individuate nelle tavole grafiche con profondità variabile da un minimo di ml. 50 ad un massimo di ml. 150;
- d) fasce di rispetto per impianti di depurazione e similari, sono stabilite in normativa nelle misure seguenti:
per impianti di depurazione e per altri impianti di trattamento quali fosse settiche tipo IMHOFF = ml.100.

Per impianti già realizzati, per i quali le suddette dimensioni minime non possono essere rispettate, dovranno essere adottati accorgimenti sostitutivi quali barriere verdi, pannelli di sbarramento, o al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Nuovi impianti di trattamento non potranno in alcun caso essere realizzati a distanza da abitazioni esistenti inferiore a quelle sopra indicate.

Gli interventi ammissibili in dette fasce e zone sono esclusivamente quelli definiti al precedente art. 10.

Art. 12 Distanze dai cigli stradali (DS)

Distanze dai confini (DC)

Distanze dagli edifici (DE).

Le distanze di cui al presente articolo si applicano fatte salve diverse indicazioni delle tavole grafiche "Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande" alla scala 1 : 2.000 e "Sviluppi dei nuclei storico-ambientale" alla scala 1 : 1.000, nonché le indicazioni più specifiche delle norme dettate per gli "ambiti" a strumento urbanistico esecutivo.

Per tali distanze sono fissati, in relazione al tipo di area ed edificio e al tipo di intervento, i seguenti criteri e misure minime:

a) aree ed edifici di tipo A

- restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione:

DS= secondo allineamenti esistenti;

DC= esistenti diminuite di eventuali aggiunte;

DE= esistenti diminuite di eventuali aggiunte;

- demolizione, ricostruzione ed ampliamento:

DS= secondo allineamenti esistenti;

DC= 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, 5,00 ml. negli altri casi.

DE= 0,00 ml., 10,00 ml.;

b) aree ed edifici di tipo B

- ristrutturazione senza e con aumento di volume, ampliamenti:

DS= secondo allineamenti esistenti;

DC= 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, secondo allineamenti esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, 5,00 ml

DE= esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, almeno 10,00 ml.

c) aree ed edifici di tipo C

DS= 10,00 ml. o secondo le fasce di rispetto eventualmente presenti;

DC= 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, 5,00 ml. negli altri casi.

DE= 10,00 ml.;

d) aree ed edifici di tipo D

- ristrutturazione senza e con aumento di superficie coperta, ampliamenti:

DS= esistenti, ovvero 10,00 ml.; (o)

DC= 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, esistenti, ovvero se diverse da quelle esistenti, almeno 5,00 ml.

DE= esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, almeno 10,00 ml.

- nuove costruzioni:

DS= 10,00 ml.; (o)

DC= 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, 5,00 ml. negli altri casi;

DE= 10,00 ml.;

- (o) tali DS si applicano dalle strade pubbliche di distribuzione previste dal P.R.G.I. all'interno delle "zone" produttive;

e) aree ed edifici di tipo E

- restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione interna, senza aumenti di volume:
DS, DC, DE, = esistenti

- ampliamenti (per le parti aggiunte), nuove costruzioni ed impianti:

DS= secondo norme specifiche relative alle distanze dalle strade (fasce di rispetto);

DC= 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, 5,00 ml. negli altri casi;

DE= 10,00 ml.;

Per quanto riguarda le distanze di cui alle precedenti lettere a), b), c), d) sono consentite misure minori di quelle stabilite esclusivamente nel caso di insiemi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi corredati di progetto pianovolumetrico (elaborato n. 5 di cui all'art. 39 L.R. 56/77).

Le distanze DC di cui alle lettere a), b), c), e) non si applicano per bassi fabbricati, che possono in ogni caso essere realizzati a confine previo assenso scritto del vicino confinante. In assenza di tale documento andranno rispettate le distanze minime dai confini di cui sopra.

Per le distanze DE di cui alle precedenti lettere a), b), c), e), sono consentite misure minori di quelle stabilite esclusivamente per interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti. Dovrà essere comunque garantito il rispetto della misura di ribaltamento tra gli edifici, nonché di quelle previste dal C.C.

Art. 13 Parcheggi privati e norme per l'utilizzazione della superficie fondiaria.

Nelle superfici fondiarie di pertinenza dei nuovi edifici e degli edifici da ristrutturare debbono essere individuati e previsti i seguenti spazi privati attrezzati:

- a) aree per parcheggi privati ai sensi e nella misura fissata dall'art. 18 L. 765/67, pari a 1 mq. ogni 10 mc., ovvero pari a 1 mq. ogni 7 mq. di superficie, lorda di solaio per le costruzioni destinate ad attività produttive.
- b) aree per parcheggio comprensive degli spazi per la manovra degli autoveicoli, per gli insediamenti commerciali da definirsi secondo la L.R. 28/99 e DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006
- c) spazi alberati e sistemati a verde nelle misure seguenti:
 - 3 mq. ogni 90 mc. di volume costruito, ricostruito, ristrutturato a destinazione residenziale;
 - almeno il 10% della superficie fondiaria per gli edifici commerciali e produttivi.

Le aree per parcheggio di cui alle lettere a), e b) potranno essere individuate anche nel corpo degli edifici interessati, ovvero, in appositi edifici a se' stanti.

In particolare, parcheggi completamente interrati, purché la loro realizzazione sia compatibile (specie per quanto riguarda la formazione delle rampe d'accesso) con la sistemazione degli spazi esterni, sono sempre consentiti nelle pertinenze degli edifici di tipo A2, A3, A5, B1, B2, C, E.

Le quantità minime di aree di cui alle precedenti lettere a), b), c) non potranno, in ogni caso, essere localizzate, all'interno delle fasce di rispetto della viabilità.

Il progetto di sistemazione di tali spazi fa parte degli allegati tecnici alla domanda di Permesso di costruire.

Art. 14 Beni culturali ambientali da salvaguardare e norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio.

Ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 il P.R.G.I. individua nelle tavole grafiche i seguenti beni ambientali da salvaguardare:

- 1) i nuclei storico - ambientali costituiti dall'insieme continuo delle aree di tipo A, come definite all'art. 7 delle presenti norme, e le relative aree intercluse per i servizi e la viabilità;
- 2) i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici rurali e civili individuati nelle tavole grafiche alla scala 1 : 2.000 quali edifici di interesse storico -architettonico ed edifici di interesse architettonico - ambientale,

predisponendo altresì, in funzione dell'importanza paesaggistica dei nuclei di cui al punto 1), e in funzione dell'importanza architettonica del "monumento" isolato di cui al punto 2), adeguate fasce di salvaguardia.

Nei nuclei e negli ambiti di cui ai punti 1) e 2) precedenti e' vietato modificare i caratteri della trama viaria ed edilizia e i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale. Gli interventi ammessi dovranno pertanto in primo luogo realizzare il restauro conservativo delle preesistenze segnalate o comunque emergenti da una più attenta ed approfondita lettura del contesto direttamente interessato.

A tal fine, i relativi progetti di recupero, dovranno essere sempre corredati da una documentazione dello stato di fatto adeguata all'importanza dell'edificio o dell'insieme edilizio (rilievi accurati, esterni ed interni, alla scala almeno 1 : 100, riprese fotografiche specifiche e dell'intorno ambientale in cui e' inserito l'oggetto dell'intervento) e da una relazione delle vicende anteriori, con segnalazione di eventuali vincoli ai sensi del D.lgs. n.42 del 22. 01.2004.

In particolare, per i nuclei di cui al punto 1), gli interventi dovranno rispettare le specifiche indicazioni delle tavole di P.R.G.I. "Sviluppi dei nuclei storico-ambientali", sempre prevalenti sulle prescrizioni generali stabilite dall'art. 9 delle presenti norme.

Il P.R.G.I., inoltre, a tutela dei valori paesaggistici diffusi nell'intera area, che risulta ricompresa tra i beni culturali ed ambientali segnalati nello schema di Piano Territoriale, detta le seguenti norme di carattere generale:

- a) in tutto il territorio comunale gli interventi edilizi ed infrastrutturali debbono attuarsi nel rispetto del contesto paesaggistico in cui si inseriscono: a tal fine, gli allegati tecnici alla domanda di permesso di costruire o DIA debbono comprendere un'esauriente documentazione dello stato di fatto e di progetto (sezioni prolungate a monte e a valle in cui siano evidenziati i profili esistenti e quelli previsti, fotografie di insieme e, per gli interventi più impegnativi, fotomontaggi), nonché il progetto di sistemazione dell'area di pertinenza con indicazione delle essenze arboree; per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento dovranno essere mantenute le quote del terreno attuale, con eventuali lievi variazioni del profilo del suolo contenute tra + o - 1 ml., che comunque prevedono la compensazione tra scavo e riporto. E' vietato produrre alterazioni dell'orografia che richiedono la formazione di muri di sostegno.

Qualora si rendesse indispensabile la realizzazione di muri di sostegno si dovrà fare riferimento all'art. 43 del Regolamento Edilizio;

- b) gli interventi edilizi di recupero delle preesistenze dovranno essere condotti usando le tecniche ed i materiali di tipo tradizionale; gli interventi di nuova costruzione, pur evitando forme puramente imitative, dovranno organicamente integrarsi nel contesto paesaggistico, evitando l'uso di materiali e tecniche del tutto estranee alle tradizioni locali.
- e) Fabbricati vincolati ai sensi del D.L. 22 gennaio 2004 n.º42

Parco e giardino annesso al castello d'Uviglie
Chiesa parrocchiale di S.Vittone
Chiesa di Sant'Antonio con affreschi
Chiesa di S.Martino
Casa in via Regina Margherita
Chiesetta "Madonna delle Grazie" + casa del cappellano

Art. 15 Particolari prescrizioni esecutive per gli interventi nei nuclei storico ambientali, nei nuclei minori segnalati, nei complessi ed edifici isolati di interesse storico architettonico e architettonico ambientale.

Gli elaborati di progetto relativi agli edifici ricadenti negli ambiti oggetto del presente articolo, fermo restando quanto già prescritto dal precedente art. 14, e dal Regolamento Edilizio Comunale dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (legende dei disegni architettonici, schemi, relazioni, ecc.) in modo da consentire la più attenta valutazione del metodo e dei criteri seguiti nella progettazione, ed in particolare, ove si tratti di interventi di restauro, per quanto riguarda:

- 1) il consolidamento, la sostituzione di parti anche non strutturali e di finitura dell'organismo edilizio, con strutture, forme e materiali aventi i requisiti conformi a quelli originali e comunque organicamente integrabili alle preesistenze da conservare;
- 2) il riuso degli spazi, che deve essere conforme ai caratteri tipologici, formali, strutturali degli spazi medesimi da conservare.

Per i vari tipi di intervento, diversi dal restauro, ammessi nelle aree di tipo A dovranno altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere formale e di uso dei materiali:

- a) le facciate degli edifici, verso spazi pubblici e privati, dovranno integrarsi per dimensione, proporzioni e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, uso dei materiali, alle preesistenze di carattere storico-artistico o ambientale in diretto rapporto visuale o comunque facenti parte del contesto urbanistico-edilizio;

Per garantire l'esatta rispondenza delle opere realizzate ai progetti, gli elaborati grafici dovranno essere corredati di particolari costruttivi con indicazione specifica dei materiali che verranno utilizzati.

Art. 16 Zone di recupero

Il P.R.G.I. individua gli insiemi di aree di tipo A1, A2, A3, A5, B1, E, quali parti del territorio dove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione di aree ed edifici.

In tali insiemi di aree ed edifici, definiti "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti, L. 457/78, l'Amministrazione comunale, in sede di formulazione del programma di attuazione, con apposita deliberazione, potrà individuare le aree o i singoli edifici per i quali il rilascio del Permesso di costruire o DIA e' subordinato alla formazione di un piano di recupero, nelle forme e con le procedure di cui all'art. 28, L. 457/78.

Per gli immobili compresi nelle aree soggette a tale obbligo, fino all'approvazione del piano di recupero, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria.

Per gli immobili, aree ed edifici, compresi in zona di recupero, ma non assoggettati a piano di recupero, o per i quali sia decorso il termine di cui al 3 comma art. 28, L. 457/78, sono consentiti gli interventi edilizi stabiliti per ciascun tipo di area dall'art. 9, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 14 e 15 precedenti e regolamento edilizio comunale.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del comune e a spese del richiedente, mediante il quale, il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

In dette zone di recupero, inoltre, ai fini della conservazione o restauro degli elementi architettonici isolati, della conservazione o restauro degli edifici emergenti per l'interesse storico-artistico aventi destinazione prevalentemente residenziale, ove dette operazioni richiedano l'impiego di materiali e tecniche non usuali (sovrastrutture e strutture in legno, volte in muratura, ecc.) le Amministrazioni comunali possono in applicazione dell'art. 12, L. 10/77:

- a) esonerare il concessionario dalla corresponsione del contributo di cui all'art. 6, L. 10/77, ove dovuto, in ragione del costo documentato degli interventi e fino alla concorrenza massima dell'80% del contributo medesimo;
- b) contribuire, in quota parte, alla spesa di conservazione e restauro sostenuta dal concessionario per interventi non soggetti al contributo di cui sopra.

Le modalità di applicazione del disposto di cui al precedente comma sono definite con apposita deliberazione del Consiglio Comunale in base ai seguenti criteri:

- a) agli alloggi debbono essere destinati alla residenza permanente di popolazione iscritta nei registri anagrafici dei comuni consorziati;
- b) eventuali parti di fabbricato a destinazione non abitativa debbono essere adibiti ad uso pubblico e/o condominiale;
- c) il concessionario o i concessionari debbono avere reddito dichiarato non superiore a quello stabilito dalla lettera b, art. 20, L. 10/77 per gli assegnatari di abitazioni costruite dai comuni o dagli Istituti Autonomi Case Popolari.

Art. 17 Utilizzazione degli indici fondiari e degli ampliamenti percentuali.

Ai fini della corretta utilizzazione degli indici fondiari (di fabbricabilità e di rapporto di copertura) le aree di pertinenza degli edifici debbono ritenersi vincolate in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, dette aree non possano più per le parti già completamente edificate, essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni. Pertanto, i proprietari degli immobili interessati, contestualmente alla richiesta del certificato di abitabilità, dovranno presentare apposito atto nel quale risultino individuate le aree utilizzate ai fini del calcolo del volume edificando, o della superficie coperta e della superficie utile netta, e il loro asservimento agli edifici preesistenti e a quelli realizzati.

In analogia a quanto sopra, ai fini di garantire che gli ampliamenti percentuali consentiti dalle presenti norme siano realizzati una sola volta, i proprietari degli immobili interessati dovranno presentare apposito atto dal quale risulti che la possibilità di ampliamento e' stata completamente utilizzata e, quindi, che l'edificio non e' ulteriormente ampliabile, ovvero che detta possibilità e' stata utilizzata solo in parte e, quindi, che l'edificio e' ulteriormente ampliabile fino alla concorrenza della quantità residua.

Le eventuali possibilità edificatorie residue, sia efferenti aree libere non completamente asservite, sia afferenti edifici ampliabili, oltre che essere utilizzate per nuove edificazioni o per ampliare ulteriormente gli edifici interessati, possono essere "trasferite" da un punto all'altro della stessa cellula edilizia o da una cellula all'altra: nel primo caso l'operazione e' consentita ove tutti gli edifici ricompresi nella cellula edilizia interessata siano oggetto di un unico progetto architettonico unitario; nel secondo caso l'operazione e' consentita ove le cellule edilizie interessate (cedente e ricevente) siano comprese in un unico ambito, già delimitato o da delimitare, soggetto a formazione preventiva di strumento urbanistico esecutivo ed esteso ad un numero intero di cellule appartenenti allo stesso isolato.
La norma di cui sopra non si applica per le aree di tipo E, già regolamentate in modo specifico dall'art. 25 L.R. 56/77.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.I. implicano l'asservimento di un'area proporzionale alla loro volumetria e/o alla loro superficie coperta e/o alla loro superficie utile netta, secondo i corrispondenti indici fondiari: sino ad una quantità pari all'intera superficie fondiaria di pertinenza come definita dal Regolamento Edilizio Comunale e/o come delimitata nelle tavole di progetto.

L' amministrazione comunale, oltre ottemperare a quanto disposto dall'art. 25, L.R. 56/77, provvederanno ad un aggiornamento continuo dello stato di utilizzazione edilizia, localizzando su apposite carte alla scala catastale e sulle tavole di progetto del P.R.G.I. gli interventi concessionati e la relativa area di pertinenza già completamente edificata; detta operazione verrà compiuta al momento del rilascio del certificato di abitabilità o usabilità degli edifici interessati. Sulle stesse carte verranno altresì localizzati gli ampliamenti percentuali, indicando opportunamente, nei casi in cui la possibilità edificatoria consentita e' stata utilizzata solo in parte, le quantità residue.

Art. 18 Norme transitorie, deroghe e procedure particolari

Ogni intervento volto alla trasformazione degli immobili, aree o edifici nel territorio del PRG o alla modifica delle relative destinazioni d'uso, è soggetto a Permesso di costruire e D.I.A. secondo le procedure e con le eccezioni specificate dal T.U. 6 giugno 2001 n.380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia" e s.m.i. e dalla L.R. 56/77 e s.m.i. nonché dalla presenti Norme.

Le istanze di permesso di costruire e di denuncia di inizio attività sono corredate da elaborati progettuali, elencati nel R.E., sufficienti a illustrare sia lo stato di fatto degli immobili e del contesto, sia le caratteristiche progettuali degli interventi previsti.

Eventuali interventi non conformi alle norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio e alle particolari prescrizioni esecutive di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme e regolamento edilizio comunale, che si caratterizzino per l'originalità dell'impostazione e l'elevata qualità dell'architettura, potranno essere concessi previo parere positivo della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77 e.s.m.

Al parere positivo preventivo della Commissione su citata sono soggetti obbligatoriamente:

- gli strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, quando comprendano anche in parte aree, edifici e complessi di cui ai punti 1 e 2 dell'art. 14 delle presenti norme, soggetti, anche parzialmente, ad intervento di restauro e risanamento conservativo;
- i progetti di interventi inerenti tutte le aree ed edifici di tipo A1;
- i progetti di intervento inerenti le aree di tipo A2, A3, A5, che riguardino edifici soggetti anche parzialmente ad intervento di restauro e risanamento conservativo, nonché gli edifici di tipo E di interesse storico-architettonico individuati nelle tavole 3.

Tali edifici di tipo A1, A2, A3, A5 ed E sono da intendersi ai fini di detto parere quali edifici ed aree di interesse storico-artistico.

E' facoltà del Responsabile del Procedimento richiedere analogo parere per le opere, anche di carattere infrastrutturale, particolarmente impegnative.

Per gli impianti e le attrezzature funzionali dell'attività agricola, che rappresentino fatto innovativo rispetto alle pratiche e tradizioni culturali locali, dovrà essere richiesto preventivo parere, a carattere consultivo, alla Commissione agricola zonale di cui alla L.R. 20/78.

Gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità quali le centrali telefoniche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e gli impianti connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici potranno essere realizzati nelle aree di tipo B, C, D e nelle aree agricole; negli ambiti a strumento urbanistico esecutivo potranno essere autorizzati e realizzati soltanto ad avvenuta approvazione dello strumento stesso. Gli impianti di depurazione oltre che nelle aree di tipo D potranno essere realizzati nelle aree agricole sempre nel rispetto delle norme specifiche di cui agli articoli 10 e 11 delle presenti norme.

Art. 19 Elaborati tecnici ed amministrativi a corredo della domanda di Permesso di costruire e DIA.

Gli elaborati tecnici da allegare alla domanda di Permesso di Costruire o DIA debbono essere presentati in due copie piegate secondo il formato UNI A4 (mm. 210x297) e debbono riportare in ciascuna tavola l'oggetto del permesso o DIA, le generalità e la firma del concessionario, la firma e il timbro professionale del progettista (o dei progettisti).

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di ricostruzione, la documentazione tecnica da allegarsi alla richiesta di permesso di costruire o DIA, dovrà essere comprensiva di:

- piante, prospetti e sezioni dello stato di fatto;
- piante, prospetti e sezioni di progetto, con evidenziati mediante apposita coloritura e grafia, le trasformazioni proposte rispetto alle preesistenze;
 - piante, prospetti e sezioni della situazione post – intervento.

La documentazione allegata alla domanda di permesso di costruire e Dia dovrà comprendere i seguenti elaborati:

- Gli estratti del vigente P.R.G.I. debbono essere limitati alle mappe che interessano direttamente l'intervento, evidenziando in rosso l'area di intervento.
- La scheda del terreno deve contenere i dati necessari alla progettazione quali:
 - quote stradali, quote delle fognature ed allineamenti, il tutto riferito ad un caposaldo fisso permanente;
 - opere di urbanizzazione esistenti;
 - vincoli estesi all'intero territorio comunale (idrogeologico, forestale ecc.);
 - vincoli che interessano direttamente l'area di intervento (archeologico, monumentale, ambientale, militare, demaniale, di rispetto ai corsi d'acqua), servitù derivanti dalla vicinanza di particolari strutture (elettrodotti, strade, autostrade, ferrovie, depositi di esplosivi o di combustibile, cimiteri, ecc.).
- L'estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento deve contenere gli elementi necessari ad identificare le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà, la proprietà delle particelle confinanti.
- La planimetria dello stato di fatto in scala 1:500 o 1:200 estesa almeno ai lotti adiacenti, con indicazione delle infrastrutture primarie esistenti, e cioè strade, fognature, acquedotto, reti di distribuzione gas e energia elettrica, pubblica illuminazione nonché i relativi allacciamenti a servizio dell'area oggetto dell'intervento; nel caso di nuovi edifici o di ampliamento di edifici esistenti sulla stessa planimetria, o su altra alla stessa scala, dovranno essere riportate tutte le quote planimetriche, atte a localizzare esattamente le opere da eseguire (distanze dai confini, distanza dagli edifici esistenti, dimensione di eventuali spazi pubblici adiacenti), le altezze alla gronda degli edifici esistenti e in progetto, il numero dei piani fuori terra;
- La documentazione fotografica dello stato di fatto per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente vanno documentati fotograficamente i particolari costruttivi e decorativi, i prospetti e in particolare ogni elemento che caratterizzi l'interesse storico, artistico, documentario o ambientale della preesistenza, nonché il relativo stato di conservazione;
- Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi comprese le demolizioni, va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati interessati, in scala 1:100 (comprensivo di tutti i piani, delle sezioni, e dei prospetti e con indicazione delle destinazioni d'uso e della proprietà delle singole parti);
- La planimetria generale di progetto va redatta in scala 1:200 (oppure in scala 1:500 nel caso di vasti complessi edilizi) va orientata ed estesa a tutto il lotto d'intervento, deve contenere l'inserimento dell'opera progettata e la rappresentazione di tutti gli elementi atti a caratterizzarla. Per gli spazi scoperti vanno indicati: le destinazioni d'uso, la sistemazione delle aree riservate a verde e parcheggio, gli elementi di arredo, le pavimentazioni, le recinzioni e i muri di sostegno, i percorsi e gli accessi pedonali e carrai, ogni altro elemento necessario a chiarire le modificazioni apportate dall'opera all'ambiente naturale;
- La planimetria dei servizi a rete nella medesima scala della precedente deve contenere il tracciato del sistema di smaltimento e di depurazione delle acque bianche, di quelle nere ed eventualmente di quelle industriali;
- Le piante debbono esser in scala 1:100, orientate e debbono rappresentare ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto e la copertura. Le piante debbono indicare la dimensione complessiva dell'opera, la destinazione d'uso dei locali, le relative misure lineari e di superficie netta, la dimensione delle aperture, il rapporto di illuminazione di ciascun locale, le scale, l'ingombro degli impianti igienici, le canne fumarie, lo spessore delle pareti, la dimensione e il materiale delle strutture portanti, i riferimenti alle sezioni ed ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto.

Nella pianta della copertura vanno indicati i materiali, le pendenze, le gronde, i camini, i lucernai, ecc.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente debbono essere distinte con apposita coloritura e grafia le parti da demolire, quelle da sostituire e quelle eventualmente da realizzare ex novo;

- Le sezioni debbono essere almeno due in scala 1:100; inoltre debbono essere aggiunte tutte le altre sezioni necessarie per la comprensione del progetto, in relazione alle caratteristiche intrinseche. Nelle sezioni vanno indicate: le altezze nette dei piani, lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture, l'altezza delle parti al di sopra della linea di gronda e degli elementi aggettanti. Le altezze complessive dei fronti vanno misurate secondo quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Per interventi sul patrimonio edilizio esistente vanno distinte con apposita coloritura e grafia le parti da demolire, quelle da sostituire e quelle eventualmente da realizzare ex novo;

- I prospetti, in scala non superiore a 1:100 debbono indicare i riferimenti quotati alla linea del terreno naturale e modificato (le altezze vanno computate secondo quanto specificato nel Regolamento Edilizio Comunale)

Vanno rappresentati schematicamente anche i prospetti degli edifici in aderenza del fabbricato progettato. Nelle aree di tipo "A" occorre una rappresentazione completa dei prospetti degli edifici in aderenza, se la richiesta di permesso riguarda un fabbricato individuato dal P.R.G.I. vigente come "emergenza". I prospetti debbono indicare aperture e relativi infissi, rivestimenti, pluviali in vista, balaustre, coperture ecc. specificandone i materiali e il colore. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente vanno distinte con apposita coloritura e grafia le parti da demolire, quelle da sostituire, quelle eventualmente da realizzare ex novo, le nuove aperture;

- I dettagli in scala 1:10 o 1:20 debbono rappresentare particolari elementi costruttivi o decorativi del fabbricato e delle recinzioni (queste ultime vanno messe in relazione con strade, fossi, manufatti di urbanizzazione primaria ecc.);

- La relazione illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle delle finiture (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, ecc.). Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ci in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica. Sempre per le attività produttive va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali assaggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali le tecniche da impiegarsi per il restauro, o il consolidamento o il risanamento o la sostituzione delle strutture esistenti. Sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sia per gli edifici destinati esclusivamente per attività turistica, alberghiere, commerciali o direzionali occorre il computo metrico estimativo.

Alla relazione deve essere allegata una tabella contenente:

superficie fondiaria del lotto d'intervento;

superficie coperta;

superficie utile e volume;

superficie utile ed abitabile;

superficie non residenziale;

superficie complessiva;

superficie per attività turistiche, direzionali, commerciali;

distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dagli edifici esistenti e di progetto;

altezza in gronda dell'edificio;

indice di densità fondiaria e/o rapporto di copertura;

superficie delle aree destinate a verde e parcheggi;

- La relazione geologico - geotecnica deve essere firmata da un tecnico laureato, abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo professionale. Sugli elaborati che costituiscono la relazione geologico - geotecnica deve comparire la firma, il timbro professionale e il codice fiscale del tecnico. La relazione deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e stabilità dei terreni superficiali e profondi; essa deve inoltre calcolare i carichi ammissibili, analizzare l'idrografia superficiale e profonda. La relazione deve illustrare le modalità di esecuzione delle prove di campagna e di laboratorio, nonché i metodi di calcolo adottati.

La relazione è necessaria in particolare per:

le nuove costruzioni di edifici pubblici;

le nuove costruzioni ammesse nelle fasce di riassetto idrogeologico, nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua, nelle zone umide ecc.;

gli interventi su edifici esistenti nelle aree o zone di cui sopra, quando comportino modificazioni alla struttura degli edifici;

gli interventi di sistemazione del terreno, di viabilità;

- La relazione tecnica redatta da professionisti laureati ed abilitati con specifica esperienza e competenza tecnica, per interventi di ricostruzione integrale;

- La documentazione tecnica inerente l'impianto termico deve essere redatta in conformità al disposto dell'art.14 del D.P.R. 1052/1977 e deve essere firmata, oltreché dal committente anche dal progettista (Ingegnere o altro progettista abilitato);
- La documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio deve essere redatta in conformità a quanto stabilito dall'art. 19 del D.P.R. 1052/1977. Tale documentazione deve essere firmata dal committente e dal progettista dell'edificio;
- La relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche, necessaria solo per le concessioni relative a stabilimenti industriali oltre agli impianti che si intendono installare, deve descrivere il funzionamento degli stessi in tutte le condizioni di esercizio dell'industria, i tempi e le frequenze delle operazioni di manutenzione, le massime quantità e la composizione percentuale delle emissioni specificando i metodi di indagine e gli studi eseguiti per accettare l'efficienza degli impianti stessi. Vanno inoltre indicati i tempi di fermata degli impianti industriali ai sensi dell'art. 4, commi 4. e 5. del D.P.R. 15/4/77 n. 322, nonché i tempi necessari per raggiungere il regime di funzionamento dei medesimi.

La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti o modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla quantità delle emissioni o alla loro qualità;

- Documentazione relativa a "Norme per la sicurezza degli impianti", Legge 5/3/1990 n. 46 dovrà essere prodotta presso gli Uffici Comunali contestualmente al progetto edilizio;
- "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", Legge 9/01/1989 n. 13; D.M. 14/06/1989 n. 236. Ai progetti edilizi relativi alla costruzione di nuovi edifici o alla ristrutturazione di interi edifici deve essere allegata dichiarazione del professionista abilitato di conformità del progetto alle disposizioni della citata legge n.13/89. Per ogni unità immobiliare dovrà essere almeno garantita la condizione di adattabilità (art. 3 D.M. 236/89);

- Relazione Tecnico - Sanitaria

Al fine dell'acquisizione del preventivo parere sanitario sulla richiesta di permesso di costruire, dovrà essere prodotta a cura del tecnico progettista, la relazione tecnico - sanitaria, secondo la scheda predisposta dall'ASL21;

- Richiesta di autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, dovrà essere presentata contestualmente alla domanda di permesso di costruire edilizia all'Autorità competente al controllo, con le modalità e i parametri fissati dalla Legge Regionale 26/03/1990 n. 13 -"Disciplina degli scarichi delle Pubbliche fognature e degli scarichi civili";
- L'eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti relativi all'edilizia speciale o all'edilizia pubblica. Tale documentazione può essere desunta da leggi specifiche;
- La bozza di convenzione o il sostitutivo atto unilaterale d'obbligo debbono avere i contenuti di cui alle leggi vigenti in materia;