

Leggi e i Decreti talvolta citati nel testo in modo abbreviato :

- **L. 10/77** sta per Legge statale n.10 del 28/01/77 e s.m.i.;
- **L. 47/85** sta per Legge statale n.47 del 28/02/85;
- **LR. 56/77** sta per Legge Regionale n.56 del 05/12/77 e s.m.i.;
- **DM 1404/68** sta per Decreto Ministeriale del 01/04/68 n.1404;
- **PTO** sta per legge regionale n.56 art. 8 ter e seguenti- DCR n.982-4328 dell'8 Marzo 1995 (Progetto Territoriale Operativo – tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po) – legge regionale n.28 del 17 Aprile 1990; legge regionale n.65 del 13 Aprile 1995 – DCR n.982-4328 dell'8 Marzo 1995 (Piano d'Area – sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po);
- **PSFF** sta per Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, adottato con Delibera n.26/97 dell'11/12/97;
- **PS 67** sta per legge statale n.267 del 3 Agosto 1998 e s.m.i. (Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato);
- **PTP** sta per Piano Provinciale Territoriale approvato dal C.R. con Deliberazione n.223-5714 del 19/02/02.
- **T.U.** sta per “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380.
- **PAI** sta per Piano di Assetto Idrogeologico approvato con D.P.C.M. 24.5.2001.
- **CODICE** sta per Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D. Lgs. 22.01.2004, n. 42.
- **D.NL** sta per Decreto Nesi-Lunardi D.M. 5.11.2001.
- **DGR 87** sta per D.G.R. del 16/03/2010 n. 87-1582.
- **PU** sta per documento adottato con Determina dirigenziale n. 460 del 20/07/2010

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI
FRASSINELLO MONFERRATO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Delibera C.C. n° ... del .../.../... di adozione della Variante Strutturale
al PRG, approvata dalla Regione Piemonte in data .../.../...
con Delibera GR n° .../.....

VARIANTE PARZIALE n° 1

ADEGUAMENTO ALLA D.G.R. N° 87-13582 DEL 26-03-2010

Progetto Preliminare adottato con Delibera C.C. n° ... del .../.../...
Pubblicato dal ... al ...

Progetto Definitivo, a seguito di controdeduzioni Delibera C.C. n° ...
del .../.../..., adottato con Delibera C.C. n° ... del .../.../...

Il Sindaco:

Il Progettista: arch. Rosa Maria CAPPA
iscritta all' Albo degli Architetti della Provincia di Alessandria al n° 199

Il Geologo:

Il Responsabile del Procedimento:

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

Art. 1	Competenze, ambito di applicazione, finalità e contenuto del P.R.G.C.
Art. 2	Elaborati del P.R.G.C.
Art. 3	Condizioni generali di insediabilità
Art. 4	Programmi di Attuazione
Art.5	Strumenti urbanistici esecutivi
Art.6	Standards urbanistici
Art.7	Definizioni parametri edilizi e tipi di intervento - Parametri edilizi - Tipi d'intervento
Art.8	Prescrizioni operative - Zone A - Zone B - Zone C - Zone D - Zone E - Zone F
Art.9	Destinazioni d'uso Aree prevalentemente residenziali (A- B – C) Aree produttive (D) Aree agricole (E) Aree per impianti e attrezzature di interesse generale (E)
Art.10	Tipi di intervento - Zone A 1, A 2, A3 - Zone B - Zone C - Zone D - Zone E - Zone F
Art.11	Cautele specifiche per gli interventi nelle aree residenziali ed in particolare sugli edifici e nelle aree di tipo A e sugli immobili segnalati dai beni culturali
Art. 11 bis	<i>Norme per l'adeguamento al D.G.R. del 163-2010 n° 87-13582 - Determinazioni in merito al Progetto di Candidatura UNESCO per la tutela del paesaggio vitivinicolo</i>
Art.12	Norme di tutela idrogeologica e geologico-tecnica
Art.13	Disciplina relativa alle aree inedificabili e alle aree ad edificabilità limitata e controllata
Art.14	Zone di recupero
Art.15	Norme transitorie e finali
Art.16	Regolamentazione per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili
Art.17	<i>Piano dei colori</i>

Note:

- **Le parti aggiunte alle NTA del Piano approvato immediatamente prima di questa variante sono evidenziate con carattere a grassetto corsivo**
- **Le parti eliminate sono “barrate”.**

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

Le presenti Norme dettano le prescrizioni per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale del comune di Frassinello Monferrato. Esse si applicano nell'intero ambito territoriale del Comune.

Finalità e contenuto del P.R.G.C., conformati secondo le prescrizioni operative degli artt. 11 e 12 della L.R. 56/77 e s.m.i. e con le limitazioni fissate dal successivo art. 82 della stessa legge, sono volti al perseguimento degli obiettivi individuati dalla Deliberazione Programmatica.

Il P.R.G.C. opera quindi, in particolare, nei modi seguenti:

- a) individua, per le diverse parti del territorio comunale, i tipi di intervento, definendo caratteri tipologici e parametri, nei termini di destinazioni d'uso specifiche, ammesse, escluse e di densità edilizia o rapporto di copertura, precisando modalità di attuazione e vincoli;
 - b) indica le parti di territorio edificate, caratterizzate da condizioni di degrado, dove è opportuno operare il recupero mediante interventi volti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
 - c) verifica la 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 e s.m.i.;
 - d) evidenzia la rete delle principali vie di comunicazione interne all'ambito territoriale comunale indicando i necessari completamenti e definendone la struttura in funzione dei rapporti con i principali poli esterni; stabilisce fasce di rispetto, usi ammissibili e accessi;
- propone dispositivi diversi per la tutela dei beni culturali ed ambientali e per la loro valorizzazione.

Art. 2 - Elaborati del P.R.G.C.

Il P.R.G.C., a norma dell'art. 14 della L.R. 56/77 e s.m.i., è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa contenente gli obiettivi, gli indirizzi programmatici ed i criteri informativi del Piano, nonché le analisi, i prospetti informativi sulle quali è basato il progetto, la valutazione d'impatto ambientale;
2. Elaborati geologico tecnici

Tav. 1

Inquadramento territoriale (foto aeree)

Tav. 2/a

Pericolosità geomorfologica (1:5.000)

Tav. 2/b

Previsioni di PRG - Tavola generale (1:5.000)

Tav. 3

Reti infrastrutturali (1:5.000)

Tav. 4/a

Zonizzazione – Pericolosità geomorfologica (1:2.000)

Tav. 4/b

Zonizzazione – Previsioni di PRG (1:2.000)

Tav. 5

Classificazione delle aree di tipo A (1:1.000)

Tav. 6

Raffronto (1:5.000)

Tav. 7

Individuazione Vigneti D.O.C. e D.O.C.G. (1:5000)

3. Norme di attuazione

Al fine di evitare ambiguità di interpretazione degli elaborati progettuali del P.R.C.G., in assenza di specifici richiami normativi, si stabilisce quanto segue:

in caso di difformità tra le indicazioni grafiche nelle diverse tavole di progetto, sono da considerarsi prevalenti quelle delle tavole alla minore scala di riduzione (prevalgono cioè, nell'ordine, le scale 1:1.000, 1:2.000, 1:5.000;

in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle tavole di progetto, a qualsivoglia scala di riduzione, e le prescrizioni normative, queste ultime prevalgono sempre.

Art. 3 - Condizioni generali di insediabilità

Ogni intervento urbanistico o edilizio che comporti nuovi insediamenti o l'incremento di insediamenti esistenti può essere concesso a condizione che:

- sia conforme alle prescrizioni della seguente normativa
- sia redatto e approvato lo “strumento esecutivo o il permesso di costruire convenzionato” previsto da questa variante
- siano osservate le indicazioni inserite nella «Relazione Geologico Tecnica» e relative tavole esplicative sul territorio comunale costituenti allegati tecnici della presente VARIANTE di P.R.G.C.
- siano rispettate le prescrizioni locali e regionali vigenti

Art. 4 - Programmi di Attuazione

Saranno applicate le disposizioni degli art. 33 e 36 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

Art. 5 - Strumenti urbanistici esecutivi

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

Il P.R.G.C., mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti in cui gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione e approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, fatta salva la possibilità di successive indicazioni e specificazioni in sede di formulazione di P.P.A., ai sensi del comma 2, art. 32, della l.r. 56/77 e s.m. e dell' art. 17, comma 8, lett. e) della stessa legge.

La formazione di uno strumento urbanistico esecutivo è comunque obbligatoria, oltre che nei casi previsti dall' articolo seguente, anche:

- qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e conseguentemente si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali all'insediamento;
- qualora l'accessibilità e/o l'allacciamento dell'area, sulla quale si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi interessi altre aree edificabili; in questo caso, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere esteso anche a queste ultime;
- per gli interventi in aree di tipo A in cui si pongano particolari problemi di carattere ambientale o architettonico (trasferimento di volume, problemi di confine, etc.)
- per gli interventi in aree sottoposte a particolare tutela dal punto di vista geomorfologico e idrogeologico; in questi casi il PEC dovrà estendersi alle aree circostanti l'intervento realizzato,

al fine di prevedere ed imporre una sistemazione idrogeologica e morfologica di sicurezza anche nelle zone limitrofe

Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C., l'estensione territoriale degli strumenti 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 oppure ad altre aree che debbano essere collegate a quelle oggetto della richiesta, sia per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale e di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica, sia ai fini di un'attuazione coordinata delle opere infrastrutturali e di servizi.

Art. 6 - Standards urbanistici

La dotazione minima di spazi pubblici per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali, di cui all'art. 21, L.R. 56/77, è fissata, in relazione alla capacità insediativa teorica del Comune ed è ripartita come segue:

- mq **4,5** per abitante di aree per *l'istruzione e per il tempo libero*;
- mq **2,0** per abitante di aree per *attrezzature di interesse comune*;
- mq **9,0** per abitante di *aree a verde, gioco e sport*;
- mq **2,5** per abitante di *aree per parcheggi pubblici*.

Ai fini della verifica di cui all'art. 3 delle presenti Norme, gli standards scolastici potranno considerarsi soddisfatti quando le attrezzature esistenti, in termini di spazi costruiti, rispondano ai fabbisogni della popolazione, sempre che siano previsti, in loro prossimità e in posizione facilmente accessibile e fruibile dagli allievi, aree integrative adeguate a verde attrezzato.

La dotazione di aree per parcheggi, verde e servizi sociali, funzionali agli insediamenti produttivi industriali e artigianali, direzionale/commerciale va dimensionata secondo standard di legge

Affinché le aree destinate a servizi sociali e attrezzature a livello comunale possano essere contabilizzate per la verifica degli «standards», è necessario prevedere la loro acquisizione da parte del Comune o, in alternativa, l'assoggettamento ad uso pubblico regolato da apposita convenzione.

Per quanto riguarda le dotazioni minime di aree per servizi pubblici, in aree edificate di tipo **A** e **B** di cui al seguente art. 8, e per interventi di ristrutturazione urbanistica da ricomprendere in ambiti da delimitare ai sensi degli artt. 5 e 9 delle presenti Norme, in sede di formazione dei relativi strumenti urbanistici esecutivi occorre individuare dette quantità minime almeno in misura atta a soddisfare il fabbisogno emergente dell'eventuale maggiore capacità insediativa teorica di progetto.

Nelle zone di tipo **D** di cui al seguente art. 8, le aree per servizi vanno individuate secondo gli standard di legge.

Art. 7 - Definizioni parametri edilizi e tipi di intervento

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni contenute nelle presenti Norme di Attuazione, i parametri edilizi ed i tipi di intervento sono definiti come segue (in conformità al regolamento regionale – L.R. 19/1999), salvo più specifiche indicazioni degli strumenti urbanistici esecutivi.

PARAMETRI EDILIZI

Per la definizione di:

- Altezza dei fronti della costruzione H_f
- Altezza della costruzione H
- Distanza tra le costruzioni D, della costruzione dal confine D_c, della costruzione dal ciglio o confine stradale D_s
- Superficie coperta della costruzione S_c
- Superficie utile lorda della costruzione S_{ul}

- Superficie utile netta della costruzione Sun
- Volume della costruzione V
- Superficie fondiaria Sf
- Superficie territoriale St
- Rapporto di copertura Rc
- Indice di utilizzazione fondiaria Uf
- Indice di utilizzazione territoriale Ut
- Indice di densita' edilizia fondiaria If
- Indice di densita' edilizia territoriale I

si consulti la L.R. 19/1999.

Bassi fabbricati

Elementi edilizi destinati ad usi accessori non abitativi con altezza, misurata alla gronda, non superiore a m 2,50 e altezza, misurata al colmo, non superiore a m 3,80 - per quanto concerne tetti a falde inclinate - e con altezza, misurata alla gronda, non superiore a m 2,50 per le coperture piane.

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.

Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima (Art. 817 C.Civile).

Cellula edilizia

L'insieme organico e funzionale costituito da una o più unità immobiliari comprendenti uno o più edifici e le relative aree libere ad essi afferenti, dotato di accesso diretto da vie o spazi pubblici, ovvero da passaggi privati ben definiti o delimitati.

Destinazioni d'uso

La classe (o le classi) di attività e di utilizzazione che sono prescritte o ammesse nell'area o negli edifici considerati. Tale destinazione può essere ulteriormente specificata, anche per singoli edifici o parti di edifici, in sede di formazione di programmi di attuazione o di formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

TIPI DI INTERVENTO

Opere interne (definite dall' art. 26 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47.)

Opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati (P.R.G.C. e Regolamento Edilizio), che non comportino modifiche della sagoma della costruzione e dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari e, in relazione agli immobili ricadenti nelle zone A, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Manutenzione ordinaria

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo esistente. Esse possono essere riassunte come segue (cfr. Circolare della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/04/1984):

- demolizione e ricostruzione parziale o totale di pavimenti interni;
- demolizione e ricostruzione parziale o totale di rivestimenti e intonaci interni;

- tinteggiature interne;
- sostituzione di infissi interni ed esterni;
- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- riparazione o sostituzione di impianti tecnologici e delle relative reti (illuminazione, riscaldamento, ventilazione, ascensori, etc.), purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di locali tecnici.

Negli *edifici a destinazione produttiva e commerciale* sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

Manutenzione straordinaria

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

Esse possono essere riassunte come segue (cfr. Circolare della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/04/1984):

- rifacimento di tetti e cornicioni, senza modifiche della pendenza, della quota di imposta delle falde, né della quota del filo superiore del canale di gronda;
- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti di facciate prospettanti su spazi pubblici e privati;
- sostituzione di infissi e ringhiere;
- consolidamento di strutture verticali;
- rifacimenti di parti limitate di tamponamenti esterni degradati, mantenendone il posizionamento e i caratteri originari; non è ammessa l'alterazione dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di aperture;
- modesti rifacimenti di strutture fatiscenti (balconi, solai, volte, scale, etc.) senza modificarne le quote di imposta, a condizione che la dimensione dell'intervento sia contenuta entro il 20% del complesso di dette strutture e che si tratti di interventi riferiti a singole parti;
- realizzazione di un servizio igienico-sanitario in locale preesistente di unità immobiliare che ne sia sprovvista ovvero integrazione di impianti e servizi igienico-sanitari esistenti;
- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, senza modificare l'assetto distributivo dell'unità immobiliare. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni;
- installazione degli impianti e delle relative reti, compresi i volumi tecnici che dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio senza comportare alterazioni di tipo distributivo e strutturale, mantenendo inalterati i caratteri compositivi dei prospetti, ferma restando l'osservanza di leggi e norme regolamentari specifiche e delle presenti Norme.

Negli *edifici a destinazione produttiva e commerciale*, sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti tecnologici e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ove si tratti di edifici da conservare integralmente o da modificare solo con i metodi della conservazione, l'intervento è più propriamente denominato **restauro conservativo**. Esso è finalizzato alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali e formali dell'edificio e all'eliminazione delle superfetazioni e aggiunte. Gli interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e ricostruzione. L'intervento deve quindi rispettare l'aspetto esterno dell'edificio, il suo impianto tipologico-architettonico interno, le parti decorative, pur provvedendo alle necessarie integrazioni in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità. Le connesse opere di consolidamento devono essere quelle strettamente necessarie per assicurare la stabilità dell'edificio e possono riguardare fondazioni, strutture portanti e coperture; non devono comportare modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio, ma rispettare ed evidenziare la tecnologia tradizionale, denunciando chiaramente gli interventi innovativi, distinguendo nettamente le opere di consolidamento della struttura originaria dalle eventuali opere da realizzare con materiali e tecnologie moderne.

Sono da considerare opere di restauro conservativo anche i seguenti tipi di opere (cfr. Circolare della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/04/1984):

- restauro e ripristino di tutte le finiture o, se impossibilitati, rifacimento e sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie;
- ripristino e consolidamento degli elementi strutturali o, se impossibilitati per le condizioni di degrado, sostituzione degli stessi (solamente nelle parti degradate) con l'impiego di materiali e tecniche congruenti e impermeabilizzazione delle fondazioni;
- rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, se degradati o crollati, mantenendone il posizionamento e i caratteri originari; non è ammessa l'alterazione dei prospetti; è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte (l'apertura di nuove finestre, porte e luci non preesistenti deve essere limitata ai casi in cui ne sia dimostrata la funzionalità e compatibilmente con le caratteristiche di unitarietà architettonica degli edifici, quali ricorrenza delle aperture, rapporti tra pieni e vuoti, etc.);
- orditura di nuovi solai solo in sostituzione di solai preesistenti non recuperabili, nel rispetto degli orizzontamenti originari;
- restauro e ripristino degli ambienti interni. Sono ammesse, a causa di mutate esigenze funzionali e d'uso, la realizzazione e la demolizione di tramezzi e l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti (per l'eventuale aggregazione o suddivisione di unità immobiliari) senza alterare l'impianto distributivo dell'edificio, nonché modifiche e spostamenti di tramezzature non facenti parte della tipologia strutturale dell'edificio;
- restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora non fosse possibile, sono ammesse il rinnovamento e la sostituzione delle stesse, purché siano impiegati materiali originari o affini;
- realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari con i relativi impianti, anche con aerazione forzata;
- realizzazione degli impianti tecnologici nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio.

Ove si tratti di edifici architettonicamente meno rilevanti, l'intervento è più propriamente denominato **risanamento conservativo**. Esso è rivolto al recupero igienico e funzionale degli edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici. Questo tipo di intervento va inteso come conservazione degli elementi esterni, nel loro insieme, e delle caratteristiche tipologiche e distributive, compatibilmente con l'obiettivo di realizzare standards di utilizzazione più decorosi.

In questi casi, oltre alle opere proprie del restauro architettonico conservativo, sono ammesse opere del tipo:

- interventi sull'impianto distributivo interno, rivolti ad ottenere unità edilizie organiche;
- addizioni esterne di nuovi elementi distributivi (scale e ascensori), dove i collegamenti verticali

- esistenti non siano e non possano essere resi regolamentari senza intervenire sulle strutture;
- integrazioni edilizie di parti strettamente necessarie al miglioramento di condizioni igieniche di abitabilità, usabilità e, nel caso di edifici industriali, di igiene del lavoro;
 - ripristino, sostituzione e integrazione di tutte le finiture;
 - ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali o, se impossibilitati per le condizioni di degrado, sostituzione e ricostruzione degli stessi, per quanto riguarda le parti degradate. E' ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti mantenendone caratteri originari e posizionamento. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento della superficie utile, come non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Le suddette addizioni e integrazioni non devono deturpare l'assetto formale e tipologico dell'edificio e devono essere contenute entro il 10% del volume edificato complessivo con il limite massimo di 150 mc. Incrementi di maggiore consistenza sono consentiti dove siano presenti parti aggiunte degradanti e non coerenti, da demolire; in tal caso, i suddetti incrementi possono essere realizzati nella quantità sopra definita, aumentata delle parti da demolire.

Addizioni e integrazioni consentite non devono in alcun modo peggiorare le condizioni di salubrità e ambientali (diminuzione del soleggiamento, etc.)

Ristrutturazione edilizia

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

- **Ristrutturazione edilizia di tipo «A»**, finalizzata agli interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e volumi. Essa è prevista nel caso si voglia mantenere l'impianto originario o si vogliono escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo.
- **Ristrutturazione edilizia di tipo «B»**, finalizzata agli interventi che ammettono anche variazioni di superfici utili e recupero di volumi. Essa è prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi. Comprende tutte le opere necessarie alla trasformazione funzionale, al consolidamento strutturale e all'adeguamento tecnologico degli organismi edilizi oggetto di intervento, nel rispetto dell'impianto complessivo delle cellule edilizie interessate e delle loro relazioni con il tessuto edilizio circostante e nei limiti dettati dalle altre Norme del Piano o degli strumenti esecutivi.

Ristrutturazione urbanistica

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

Demolizioni

Gli interventi rivolti alla rimozione, totale o parziale, di edifici o parti di essi, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o delle parti restanti del fabbricato.

Completamento

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia e alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici (art. 13, comma 3, lettera f, L. 56/77 e s.m.i.).

Nuovo impianto

Intervento rivolto alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche (art. 13, comma 3, lettera g, L. 56/77 e s.m.i.).

Nuova edificazione

Questi tipi di intervento comprendono sia la costruzione di nuovi edifici o manufatti su aree libere, sia gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti; in particolare si distinguono:

- **Nuova costruzione:** realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate o di nuovi manufatti anche su aree edificate. Ricostruzioni di fabbricati o parti di essi, crollati o demoliti.
- **Ampliamento:** Intervento volto ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione orizzontale del fabbricato o la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.
- **Sopraelevazione:** Intervento di nuova edificazione in sopraelevazione volto ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione verticale del fabbricato.

Art. 8 - Prescrizioni operative

ZONE A - Aree edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico-ambientale distinte ulteriormente come segue:

Zone A₁: Aree o edifici o complessi di rilevante interesse (anche se di piccole dimensioni) storico-artistico, architettonico e documentario, contrassegnati da apposito simbolo sulla cartografia in scala 1:1.000

1. castello
2. chiesa parrocchiale di Maria Assunta
3. chiesa di S. Anna
4. chiesa di S. Giuseppe
5. chiesa dei 3 Magi (o degli Angeli)
6. chiesa di S. Bernardo
7. cappella di S. Martino (o del cimitero)
8. edicola campestre “della Madonnina”
9. edicola campestre “di S.Rocco”
10. edicola campestre “Salus Infirmorum””

Zone A₂– Aree o edifici di rilevante interesse storico – artistico, simbolico o funzionale, anche compromesse da interventi impropri, sottoposte al controllo della Commissione Regionale per la tutela dei beni architettonici e ambientali (art. 91 / bis L. 56/77)

Zone A₃: Aree comprendenti edifici o parti di tessuto di valore documentario e/o ambientale.

ZONE B - Altre aree edificate in aggregati urbanizzati distinte ulteriormente come segue:

- Zone B di completamento: Aree residenziali di recente formazione, ~~mediante~~ edificate, localizzate negli aggregati urbani di recente formazione
indice di densità fondiaria di 1,2 mc/mq.
- Zone B per nuova edificazione: Aree residenziali poste in zone già urbanizzate, accanto ad edifici esistenti, destinate alla costruzione di unità abitative nuove e indipendenti
indice di densità fondiaria di 1,0 mc/mq.

ZONE C - Aree libere per nuove edificazioni

Indice di densità territoriale: 0.3 mc/mq

Indice di densità fondiaria (densità fondiaria): 0.5 mq/mq

Sono sempre sottoposte alla redazione di Strumento urbanistico esecutivo o di Permesso di Costruire.

ZONE D - Aree per impianti produttivi

Indice di densità territoriale: 0.4 mc/mq

Indice di densità fondiaria (densità fondiaria): 0.5 mq/mq

ZONE E - Aree libere ed edificate destinate all'attività agricola e zootecnica, nonché alle necessarie residenze rurali. Vigono le prescrizioni descritte all' Art. 25 - L.R. 56/77 e s. m. e i.

BORGATE - Agglomerati costituiti da edifici che hanno avuto originariamente destinazione agricola, che hanno le caratteristiche urbanistiche della "borgata". Con questa classificazione si intende tutelare i diritti degli agricoltori, riconoscendo comunque le condizioni previste dalla legislazione per gli agglomerati urbani (interruzione fasce di rispetto, etc.).

ZONE F - Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, distinte ulteriormente come segue:

- Zone F-I: Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari).
- Zone F-IC: Aree di proprietà pubblica o privata, per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati e centri commerciali pubblici).
- Zone F-V: Aree per spazi pubblici destinate a verde, gioco e sport.
- Zone F-P: Aree per parcheggi pubblici.

Vengono altresì individuate, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i., le seguenti **aree inedificabili e/o ad edificabilità limitata e controllata:**

- le aree da salvaguardare per il loro pregio paesistico o naturalistico, di interesse storico o ambientale;
- le aree che, ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli;
- le fasce ed aree di rispetto relative alla viabilità urbana o extraurbana, ai cimiteri, alle industrie e agli impianti nocivi o inquinanti, salvo quanto previsto dall'art. 13 delle presenti Norme.

Art. 9 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, impianti e attrezzature presenti e previste nelle diverse parti di territorio devono essere indicate nei piani di intervento urbanistico esecutivo e nei progetti di intervento edilizio; inoltre devono rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme.

Non potrà essere rilasciata licenza di agibilità per le costruzioni che si vogliono utilizzare con destinazione d'uso diversa da quella per la quale è stata rilasciato il permesso.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso sarà revocata l'autorizzazione di agibilità.

Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio per quella attività da insediare in locali che avessero ottenuto concessione per una diversa destinazione d'uso.

In caso di abusivo mutamento di destinazione d'uso, saranno revocate le relative licenze di esercizio.

Le destinazioni d'uso degli edifici, impianti e attrezzature esistenti e previste nelle diverse parti del territorio sono così disciplinate:

Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni contenute nel comma 1, lett. a), art. 48, L.R. 56/77 e

s.m. che disciplina i cambi di destinazione d'uso per unità non superiori a 700 mc.

Aree prevalentemente residenziali (A – B – C)

Oltre alla *destinazione residenziale* e a quelle ad essa connesse, compresi i *servizi pubblici* previsti dal Piano, sono ammesse le destinazioni d'uso che non comportino attività nocive o inquinanti o moleste o comunque tali da pregiudicare la fruibilità ambientale.

In particolare sono compatibili:

- a) le *case d'albergo* e in genere le *attrezzature ricettive, di accoglienza e di ristoro*
- b) le *attrezzature ricreative* e per il *tempo libero*;
- c) gli *edifici pubblici e privati*, le *attività del credito e delle assicurazioni*, le *attività professionali* e tutte quelle ad esse *associabili*;
- d) le *autorimesse* e le relative *autofficine* (superficie massima mq 150 utile di lavorazione); nelle aree di tipo **A₁** non sono ammessi nuovi insediamenti di questo tipo;
- e) le attività di *commercio al dettaglio*, di *pubblici servizi* e di *artigianato di servizio* con piccoli laboratori; nelle aree di tipo **A₁** sono ammessi nuovi insediamenti di questo tipo in misura di mq 100 di superficie utile di vendita e nelle aree di tipo **A₂** e **A₃** in misura di mq 400;
- f) le attività di *commercio all'ingrosso* e i *magazzini e depositi*, che non comportino la conservazione di materiali infiammabili o esplosivi, fino alla superficie massima consentita dalla legislazione regionale; per le attività di tale genere già esistenti, è ammesso il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso ed eventuali ampliamenti fino alla concorrenza dei limiti massimi di superficie stabiliti per i nuovi impianti, purché vengano rimosse eventuali cause di molestia e nocività.
- g) i *laboratori artigianali di servizio* che non presentino caratteri di nocività e molestia - precisamente che non diano luogo ad effluvi gassosi o a scarichi liquidi inquinanti o a rumori che superino i 60 decibel - non adeguabili con gli accorgimenti prescritti dalle Norme vigenti in materia, per una superficie utile lorda per lavorazione, servizi e depositi non superiore a mq 500;
- a) Nelle aree di tipo **A₁** non sono ammessi nuovi insediamenti di questo tipo, mentre sono ammessi nelle zone **A₃** in misura di mq 100 di superficie utile di lavorazione, elevabili a mq 200 in complesso (comprensivi cioè di depositi, servizi, uffici, etc.). Per le attività di tale genere già esistenti, è ammesso il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso ed eventuali ampliamenti fino alla concorrenza dei limiti massimi di superficie utile stabiliti per i nuovi impianti, purché vengano rimosse eventuali cause di molestia e nocività.
- b) le *attività agricole* nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 10 delle presenti Norme relative a ciascuna zona e delle norme igienico-sanitarie in materia, purché il rapporto di copertura, nella cellula edilizia interessata, non superi il 50%. Nelle aree di tipo **A₁** non sono ammessi nuovi insediamenti di questo tipo. In relazione agli edifici esistenti in queste aree, destinati all'attività agricola, potranno essere operati interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e ampliamenti volti all'ammodernamento ed al miglioramento, sempre nel rispetto delle suddette norme. Sono pure ammessi ampliamenti fino al 30% della superficie coperta complessiva e comunque non superiori al 50% della superficie fondiaria.

Aree produttive (D)

Oltre alle destinazioni di carattere produttivo (industriale, commerciale, artigianale, direzionale) sono ammesse:

- a) *destinazioni residenziali nella misura strettamente necessaria alle esigenze di custodia ed assistenza agli impianti e/o alle esigenze abitative del titolare dell'azienda (150 mq di superficie utile netta).*
- b) *impianti, attrezzature, depositi e magazzini* connessi ad attività di commercio all'ingrosso, ivi compresi i prodotti ortofrutticoli e agricoli.
- c) *attività di commercio al dettaglio in genere e di macchine, di prodotti per l'edilizia e per l'agricoltura, di autoveicoli e autoricambi, di articoli da campeggio e affini.* Per le unità con

superficie di vendita superiore a mq 400, il permesso potrà essere rilasciata soltanto a condizione che venga rilasciata a sua volta, dalla Regione, la prescritta autorizzazione, ai sensi della Legge 11/06/1971 n. 426, dell'art. 26, 1° comma, lett. f e 6° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. e disposizioni vigenti al momento del rilascio del permesso.

d) *pubblici esercizi* connessi alle attività di cui sopra.

In tali zone non potranno essere autorizzate e/o consentite le attività classificate come industrie insalubri di I e II classe.

Aree agricole (E)

Le destinazioni d'uso in area agricola sono definite dal successivo articolo 10, ZONE E Aree agricole.

A norma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammesse esclusivamente le *opere destinate alla residenza rurale e le attrezzature e le infrastrutture quali silos, stalle, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli* - in funzione della conduzione del fondo - degli imprenditori agricoli singoli o associati.

Il rilascio della concessione per interventi edificatori è subordinata alle condizioni di cui al 5°, 6°, 7°, 8° e 9° comma dell'art. 25, L.R. 56/77 e s.m.i.

Destinazioni diverse da quelle sopra elencate, sia in atto, sia future, sono ammesse soltanto in sede di riuso di immobili esistenti, non più utilizzati ai fini agricoli, a norma dell'art. 25, 2° comma, L.R. 56/77 e s.m.i., secondo le indicazioni specifiche del Piano e di cui alle indicazioni relative alle zone E delle presenti Norme.

E' ammessa la realizzazione di impianti destinati alla produzione di energia rinnovabile in attuazione della L. 10/91 e della L.R. 13/07, a servizio dell'attività agricola e per uno sviluppo complessivo massimo di 200 mq di impianto-pannelli.

La realizzazione di impianti più estesi dovrà essere oggetto di specifica deliberazione del C.C. secondo quanto disposto dall'art. 17 comma 8 L.R. 56/77 e s. ei.

Aree per impianti e attrezzature di interesse generale (F) in aree ed immobili di proprietà pubblica o privata.

Nelle aree di questa categoria di norma ogni intervento dovrà essere strettamente coerente con la funzione assegnata ad ogni sottocategoria di aree.

In particolare per le singole sottocategorie varranno le seguenti prescrizioni:

- Aree per l'istruzione: nell'ambito comunale tali aree individuano edifici ed attrezzature dedicate all'istruzione quali asilo nido, scuola materna e scuola elementare, nonché attrezzature complementari nell'ambito dell'area verde polifunzionale a nord del paese.
- Aree per attrezzature di interesse comune: individuano aree e fabbricati di tipo pubblico e privato per attività partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e residenziali al servizio di tali attività, essenzialmente nell'ambito del centro abitato.
- Aree per verde pubblico: sono aree destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e per il riposo degli anziani.
- Aree per parcheggi pubblici: sono aree destinate a parcheggio pubblico nell'ambito della viabilità del centro storico e delle immediate vicinanze.

Art. 10 - Tipi di intervento

Per le aree suscettibili di trasformazione urbanistica e edilizia, il Piano prevede la seguente tipologia di interventi, con riferimento all'art. 31 della Legge 457/78, alla L.R. 56/77 e s.m.i. e alla Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

I progetti dovranno essere redatti da tecnici abilitati secondo le rispettive competenze professionali, stabilite per legge.

ZONE A - Aree edificate di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale

In generale, nelle **Zone A** (suddivise ed evidenziate nella Tavole di Piano come **A₁**, **A₂**, **A₃**), gli interventi ammessi non devono modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia, tendendo esclusivamente al recupero integrale degli spazi urbani e dell'ambiente storico, al restauro conservativo del tessuto antico, alla preservazione del tessuto sociale, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti, nonché al miglioramento della qualità e dell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Le aree libere devono essere salvaguardate da alterazioni che ne compromettano i valori storico-ambientali o pregiudichino la fruibilità degli edifici prospicienti.

Nelle zone **A₁**, **A₂** e **A₃** sono ammessi interventi mediante Piano di Recupero di iniziativa privata e pubblica, attuati secondo le norme dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 a s.m.i. e il Titolo IV della L. 457 del 05/08/1978 e secondo le prescrizioni del successivo art. 15 - Zone di Recupero - delle presenti Norme.

Tutti i Piani di Recupero in area di tipo A dovranno ottenere il parere vincolante della Commissione Beni Ambientali di cui all' art. 91 bis della l.r. 56/77 e s.m.

In particolare vengono distinte:

- Zona **A₁**: Aree o edifici o complessi di rilevante interesse storico-artistico, architettonico e documentario. In tali aree gli interventi devono essere rivolti alla conservazione ed alla salvaguardia integrale dei complessi e degli edifici, al loro adeguamento per usi strettamente coerenti e compatibili con l'impianto storico originario. Sono ammessi interventi di *manutenzione ordinaria*, *manutenzione straordinaria di limitata entità*, *restauro* e *risanamento conservativo*. Il volume complessivo a progetto realizzato sarà quello esistente diminuito di eventuali superfetazioni ed aggiunte degradanti o 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**. Sono ammessi interventi per impianti tecnologici volti al miglioramento della fruibilità degli edifici, purché adeguati e coerenti con le caratteristiche architettoniche presenti, nonché la realizzazione di pergolati e tettoie sino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria. Tutti questi interventi devono rispettare rigidamente i caratteri tipologici, formali e strutturali, eliminando le eventuali superfetazioni degradanti e incoerenti e migliorando la fruibilità delle strutture antiche e delle aree libere afferenti. Tutti gli interventi sopra descritti dovranno essere preventivamente sottoposti all' approvazione della Soprintendenza per i beni Architettonici e ambientali.
- Zona **A₂**: Aree comprendenti edifici o parti di tessuto urbano di particolare interesse storico, architettonico e/o documentario. Sono classificati in questa categoria anche gli edifici situati nel centro storico, trasformati con interventi impropri che ne hanno snaturato l'immagine originaria.

In tali aree si potranno prevedere interventi di *manutenzione ordinaria e straordinaria di risanamento conservativo* e di *ristrutturazione edilizia di tipo «A»*. Ove necessario gli interventi dovranno perseguire il ripristino dell'immagine originaria dell'edificio. Limitatamente ai casi in cui non esistano parti di fabbrica recuperabili a tale scopo, come si dirà al termine della presente disposizione, L'aggiunta di *bassi fabbricati* è consentita per la realizzazione di *autorimesse private* o di *altri servizi o impianti accessori*, nel limite massimo di 25 mq utili netti per ogni abitazione e comunque in misura non superiore al 60% di superficie fondiaria, tenuto conto delle superfici a tal fine già utilizzabili, purché non pregiudichi i valori storico-artistici ed ambientali e le condizioni igieniche di salubrità del contesto. L'altezza di gronda di tali bassi fabbricati potrà superare lievemente la massima (m 2,50) qualora ciò consenta un miglior raccordo architettonico con le preesistenze. Potranno essere realizzati a ridosso dei fabbricati esistenti in relazione agli attuali allineamenti. Diversamente si dovrà mantenere una distanza di 5,0 metri. Tali edifici saranno di norma costruiti con copertura a falde inclinate. Comunque, in sede di istruttoria del progetto da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, potranno essere prescritti criteri di realizzazione dei bassi fabbricati finalizzati al migliore inserimento nel contesto edilizio ed urbanistico. Nell'ambito di Piani Esecutivi o di Progetti unitari, estesi almeno all'intera cellula edilizia interessata, su

immobili in condizioni di accentuato ed irrecuperabile degrado statico, crollati o fatiscenti, qualora tali condizioni siano dimostrate da adeguata perizia tecnica, da redigere a carico dei richiedenti il permesso ed a cura di professionisti laureati ed abilitati con specifica esperienza tecnica, sono ammessi interventi di *demolizione e ricostruzione integrale* senza aumenti di superficie utile e di volume, volti a conservare o ripristinare l'unitarietà ambientale e la tipologia originaria del tessuto urbano, con le cautele di cui al successivo art. 11, con modeste variazioni funzionali esclusivamente all'adeguamento delle altezze interne dei locali d'abitazione, nel rispetto del D.M. 05/07/1975 e dei profili altimetrici preesistenti, purché non ne derivino aumenti o diminuzioni dell'altezza massima dell'edificio superiore ad 1,0 metro lineare. Sempre nell'ambito di Piani Esecutivi sono altresì proponibili interventi di ristrutturazione edilizia che comportino *modesti incrementi volumetrici e/o di superficie utile e piccole modifiche alle quote di gronda* (sempre nel limite di un metro in più o in meno del preesistente) per l'adeguamento tecnologico degli edifici e per l'adeguamento delle altezze minime interne al fine di migliorare le condizioni di abitabilità. In carenza di Piani Esecutivi le *modifiche alle quote di gronda* potranno essere autorizzate dal Consiglio Comunale sulla base di apposita istruttoria dell'Ufficio Tecnico, assistito eventualmente da esperti, dalla quale risulti che le modificazioni proposte non pregiudichino l'omogeneità e la coerenza tipologica e formale del contesto ambientale e siano volte ad adeguare le altezze minime interne al fine di migliorare le condizioni abitative. All'uopo gli interessati dovranno produrre la documentazione storica, iconografica e fotografica estesa ad un opportuno intorno ambientale, secondo le indicazioni che saranno fornite dal Comune ed eventualmente specificate dall'Ufficio Tecnico. E' ammesso il *riuso a fine abitativo, o per le destinazioni d'uso compatibili, di parti di fabbrica in muratura «rustiche» abbandonate o comunque non più utilizzate per fini agricoli*. Non potranno essere recuperate a tali fini le semplici tettoie aperte, a carattere precario e semi-precario, con struttura lignea o metallica, o copertura in materiali leggeri. Tali riusi potranno essere attuati con la demolizione e ricostruzione degli stessi solo nel caso di un irrecuperabile degrado statico da comprovarsi con apposita perizia. Qualora il volume di tutte le parti di fabbrica esistenti nella cellula interessata, compresi i rustici riutilizzabili, non raggiunga il limite massimo di 2,0 mc/mq è consentito un ampliamento del volume esistente sino al raggiungimento di tale indice sempre nel rispetto dei caratteri tipologici e formali della zona e delle prescrizioni del successivo art. 11. Infine qualora esistano, nella cellula edilizia interessata, parti rustiche abbandonate o comunque non più utilizzate ai fini agricoli, la realizzazione di autorimesse e servizi accessori dovrà essere prioritariamente attuata con il riuso di tali parti e, in caso di insufficienza, con l'ampliamento delle medesime sino al raggiungimento del limite massimo di 25 mq utili netti per unità abitativa. A tali scopi è consentito anche la demolizione e ricostruzione delle parti esistenti, nel rispetto di un limite massimo pari al 60% di superficie massima coperta.

Gli interventi riguardanti gli edifici e le aree di tipo A2 dovranno essere sottoposti prima del rilascio di permesso di costruire alla valutazione della Commissione regionale competente in materia:

I progetti dovranno essere redatti da tecnico laureato e sottoposte alla valutazione della commissione Regionale art. 91 bis L. 56/77

- Zone A₃: Aree comprendenti parti di tessuto prive di interesse intrinseco ma di valore documentario e/o ambientale.

In tali aree sono ammessi i tipi di intervento descritti per le zone A₂ ed i seguenti:

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione di tipo "a" e di tipo "b"
- Ampliamenti e sopraelevazioni (limite massimo di superficie coperta, sul lotto in proprietà: 60 % - - aumento massimo di superficie utile: +30% della superficie utile preesistente) - - numero massimo altezza fuori terra, verso strada, previa verifica delle prescrizioni previste dal codice civile: 9 ml -- indice di densità fondiaria: 2 mc/mq).
- Demolizione e ricostruzione, con mantenimento delle caratteristiche compositive originarie

(limite massimo di superficie coperta, sul lotto in proprietà: 60 % - - aumento massimo di superficie utile: +30% della superficie utile preesistente) - - numero massimo altezza fuori terra, verso strada, previa verifica delle prescrizioni previste dal codice civile: 9 ml -- indice di densità fondiaria: 2 mc/mq).

- Tutti gli interventi dovranno essere particolarmente finalizzati a rimuovere le condizioni di contrasto con i caratteri del nucleo storico-ambientale. In particolare qualsiasi intervento riguardante fabbricati di recente costruzione oppure fabbricati di antica costruzione alterati da precedenti interventi, dovranno essere finalizzati al loro recupero estetico.

Qualora il volume di tutte le parti di fabbrica esistenti nella cellula interessata, compresi i rustici riutilizzabili, non raggiunga il limite massimo di 1,7 mc/mq è consentito un ampliamento del volume esistente sino al raggiungimento di tale indice sempre nel rispetto dei caratteri tipologici e formali della zona e delle prescrizioni del successivo art. 11, dando priorità al recupero dei rustici e comunque in misura non superiore ad un massimo del 20% dell' esistente.

ZONE B - Altre aree edificate in aggregati urbanizzati

Per le zone B *già parzialmente edificate*:

indice di densità fondiaria: 1,2 mc/mq

altezza degli edifici: ml 7.0

parcheggio privato: 1 mq ogni 10 mc

Sono consentiti interventi di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, ampliamenti.

Qualora l'indice di densità fondiaria sia già saturo è consentito un ampliamento del 20% della superficie lorda di solaio (per ogni piano), una sola volta dopo la costruzione originaria.

Per le zone B *non ancora edificate*:

indice di densità fondiaria: 1 mc/mq

altezza degli edifici: ml 7.0

parcheggio privato: 1 mq ogni 10 mc

Sono consentiti interventi di:

nuova costruzione e, successivamente, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ampliamenti.

Le distanze minime di tali ampliamenti dovranno essere:

- dai cigli stradali: secondo gli allineamenti esistenti oppure 5 m (secondo la disposizione della commissione igienico edilizia)
- a confine qualora l' ampliamento si realizzi in aderenza a pareti non finestrate di fabbricati preesistenti posti a confine sulla proprietà limitrofa oppure in caso di accordo scritto con la stessa: negli altri casi, minimo m 5.
- distanza tra superfici finestrate prospicienti fra loro: metà dell'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m

Nel caso in cui la cellula edilizia interessata comprenda parti di fabbrica abbandonate, o comunque non più utilizzata ai fini agricoli, il suddetto ampliamento dovrà essere prioritariamente attuato con il riuso di tali parti;

Non potranno essere considerati a tal fine le semplici tettoie a carattere provvisorio e semi-precario, con struttura lignea o metallica e copertura con materiali leggeri. Le situazioni esistenti che rientrano nella fattispecie dovranno essere gradualmente eliminate.

E' consentita la realizzazione di autorimesse private e servizi accessori, purché tale aggiunta non ostacoli il recupero di parti di fabbrica degradate della stessa cellula o delle cellule finitime e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel successivo art. 11.

Sono ammessi *ampliamenti degli edifici esistenti a destinazione produttiva o terziaria*, esistenti alla data di adozione della presente VARIANTE, nel rispetto delle Norme di cui all'art. 9 per le aree residenziali di tipo **B**, del Regolamento Edilizio.

Inoltre per tutte le zone B sono previste le seguenti prescrizioni particolari:

- qualora le opere infrastrutturali necessarie eccedano il semplice allacciamento ai pubblici servizi, il rilascio della **concessione edilizia** dovrà essere subordinato a convenzione o ad atto di impegno unilaterale che preveda la realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti a carico del privato richiedente il permesso;

qualunque intervento di nuova edificazione deve essere subordinato alla realizzazione della recinzione ad una distanza pari ad almeno m 3,0 dall'asse stradale esistente, secondo l'allineamento indicato dalle tavole di Piano, al fine di ampliare la strada fino ad una larghezza di almeno m 6,0;

Zone C - Aree libere per nuove edificazioni

Per queste aree il P.R.G.C. prevede strumento urbanistico esecutivo.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione e, successivamente, di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuovo impianto con le seguenti condizioni:

- indice di densità fondiaria: 0.5 mc/mq
- indice di densità territoriale: 0,3
- altezza massima consentita 7.5 m
- piani fuori terra n° 2 oltre al seminterrato
- rapporto di copertura $\leq 30\%$ della S. fondiaria
- parcheggio privato 2 mq/10 mc di costruzione
- verde privato $\geq 40\%$ della S. fondiaria
- distanza minima dai confini : come da Codice Civile
- distanza minima dai cigli stradali 5,0 m per strade di larghezza $\leq 7,0$ m, 7,0 m per le altre strade
- distanza minima tra superfici finestrate prospicienti fra loro: come da Codice Civile
- area libera antistante vicinissima al passo carraio, accessibile ai mezzi pubblici (postino, servizio sanitario, etc) adatta alla fermata di un'auto che non ingombri il traffico stradale

E' ammessa comunque l'edificazione a confine previo atto notarile sottoscritto delle parti confinanti (l'atto dimostrante tale accordo dovrà essere allegato alla domanda di concessione).

Per le aree destinate a nuova edificazione, tutte sottoposte a P.E.C., è prevista la procedura esposta all'art. 43 della L.R. 56/77. Per ogni PEC dovranno essere realizzate aree per servizi di utilizzo pubblico in quantità pari al 20% della volumetria costruita (20 mq ogni 100 mc costruiti). Se l'Amministrazione lo riterrà necessario o opportuno, tali aree potranno essere monetizzate.

Con la redazione del PEC potrà essere modificato l'impianto stradale, la suddivisione dei lotti, la distribuzione delle aree per servizi eventualmente indicate nella tavola rappresentante la zonizzazione di questo PRG.

Per tutte le aree sottoposte a PEC, sprovviste di collegamenti infrastrutturali, con apposita convenzione l'Amministrazione delegherà al richiedente il compito e l'onere di richiedere e realizzare tutti gli allacciamenti e la rete distributiva, senza che ciò rappresenti aggravio di compiti per la pubblica Amministrazione.

I vari PEC dovranno comprendere una dettagliata relazione geologica (firmata da tecnico abilitato) che analizzi l'assetto geomorfologico, stratigrafico, idrogeologico e le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione dell'area interessata dagli interventi edificatori, nonché le condizioni di stabilità dei settori adiacenti. Le richieste di permesso di costruire dovranno prendere atto delle analisi prima indicate, descrivendo le condizioni strutturali scelte per l'edificazione.

Qui di seguito vengono indicati: la scheda normativa, il tipo di classificazione ai sensi della C.P.G.R. 8/5/1996 n° 7/LAP, le problematiche di natura geologica e le prescrizioni specifiche per ciascuna area

sottoposta a PEC .

SCHEDA “PEC 1” – Dati quantitativi e Norme

- Superficie territoriale: mq 23.279,00
- Indice di densità territoriale: 0.3 mc/mq
- Altezza massima consentita 7.50 m
- piani fuori terra n° 2 oltre al seminterrato
- rapporto di copertura $\leq 30\%$ della S. fondiaria
- parcheggio privato 2 mq/10 mc di costruzione
- verde privato $\geq 40\%$ della S. fondiaria
- Volumetria edificabile complessiva: 6.983,00 mc (pari a mq 23.279,00 * 0.3)
- distanza dal ciglio stradale: 5,0 m dalle strade interne previste dal PEC; 7,50 minima dalla strada provinciale esistente (strada Lignano)
- Superficie da cedere per la realizzazione di servizi pubblici (verde parcheggi): 20% della Sup. territoriale – mq 4.665,80 (pari a 23.790,00 *20%)
- Larghezza minima prevista per le strade interne: ml 7.50 compreso marciapiede di larghezza ml 1.0 su un solo lato se a doppio senso di circolazione; ml 4.50 compreso marciapiede di larghezza ml 1.0 su un solo lato se a unico senso di circolazione.
- Indice di densità fondiaria massimo (la superficie fondiaria si ottiene deducendo dalla superficie territoriale lo spazio destinato alla viabilità interna e quello destinato alla realizzazione di servizi pubblici) : 0.5 mc/mq
- Classificazione geologica e prescrizioni: Classe II 1 - stabilità dei terreni della copertura eluvio-colluviale - ruscellamento diffuso. Prescrizioni specifiche: Regimazione delle acque meteoriche, verifiche di stabilità del versante in condizioni ante e post operam; posa del piano delle fondazioni nel substrato. Il progetto dovrà essere corredato da un'accurata relazione geotecnica che dimostri: le nuove costruzioni sono realizzate in prossimità al crinale, evitando interventi dove la pendenza risulti superiore all'angolo del natural declivio, le fondazioni sono posate su substrato integro
- I dislivelli nel terreno devono essere possibilmente mitigati con interventi di ingegneria naturalistica, ove questi siano adeguatamente non giustificati gli eventuali muri di contenimento non potranno avere lo spiccatto fuori terra superiore a 1,50 metri e comunque mitigato con l'ambiente circostante o rivestito con i materiali tipici del luogo
- Le nuove costruzioni dovranno essere coerenti con la tipologia e i materiali originari del luogo. Le costruzioni dovranno essere collegate tra di loro così da costituire una forma unitaria e compatta (corte interna, collegamento con porticati, etc); in modo tale da richiamare il concetto di “borgo” o “borgata”
- Le coperture dovranno essere di tipo semplice a falda unica o a doppia falda (a capanna) tali da richiamare le tipologie originarie dei luoghi, i comignoli dovranno essere di tipo semplice, non con prodotti prefabbricati e realizzati in muratura tradizionale a vista od intonacati
- Gli aggetti non devono essere superiori a 120 cm, protetti da parapetti metallici con foggia semplice e lineare, non debbono avere sviluppo prospettico superiore a 2,50 metri e comunque non occupare più del 50% dello sviluppo di facciata
- Le aperture in facciata devono rispettare le tipologie caratteristiche dei luoghi, protette – ove possibile – esternamente da scuri o persiane a gelosie possibilmente realizzate con materiali naturali o simili
- Coloriture, finiture e dettagli costruttivi dovranno essere avallati dal parere della commissione igienico edilizia comunale
- Le aree per servizi previste dovranno essere realizzate all'interno del PEC. E' esclusa la monetizzazione delle aree per servizi

Alberature da prevedere all'interno del PEC: nel rispetto della tutela ambientale e della tradizione culturale dei luoghi, all'interno della nuova area residenziale le diverse infrastrutture dovranno essere armonizzate mediante la piantumazione di specie locali tipiche di alberi ad alto fusto e di arbusti – rispettando le dovute distanze dalle vie di percorrenza e dalle abitazioni secondo quanto prescritto dal C.C. – in modo tale da permettere in ogni fase dell'anno, con il variare delle stagioni, la presenza di effetti

cromatici naturali che rendano la zona oggetto del nuovo intervento gradevole alla vista dei passanti e nel rispetto degli standards sopra dettati.

ZONE D - Aree per impianti produttivi

E' l'area destinata ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, in parte già edificata. Tutti gli interventi previsti (esclusa la manutenzione ordinaria dell'edificio già esistente) devono essere preceduti dalla redazione di Strumento urbanistico esecutivo (PEC), finalizzato al riordino dell'area.. Il PEC dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

Interventi ammessi:

nuova costruzione, ristrutturazione, ammodernamento, ricostruzione degli edifici;

- rapporto di copertura < 50% della Sup. fondiaria
- altezza massima 9.0 m
- distanza minima delle costruzioni dalle strade di pertinenza e servizio 7.5 m
- distanza minima tra edifici 10.0 m
- distanza minima dai confini 5.0 m
- dotazione di aree a parcheggio privato facilmente accessibili dalla strada: 20 % della Sup. fondiaria
- dotazione di spazi verdi con alberi di alto fusto: 1% della Sup. fondiaria

Inoltre, qualunque intervento richiesto dovrà essere attuato nel rispetto dell'inserimento paesaggistico del complesso. Dovranno essere pertanto adottati idonei accorgimenti (essenze verdi adatte, materiali adeguati, etc.) per favorire un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto ambientale.

Prescrizioni aggiuntive nell'area D collocata in "strada Grossa"

Qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione dovrà essere finalizzato alla mitigazione ed al miglioramento dell'impatto visuale (per esempio: recinzione costituita da siepe naturale; copertura con materiali a minor impatto ambientale; tinte dei prospetti consone alla tipologia dei luoghi, considerando gli insediamenti abitati a breve distanza) e sottoposto tassativamente a parere giustificato della commissione igienico edilizia comunale.

ZONE E – Aree agricole - Borgate

1) Nuove edificazioni

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

- imprenditori agricoli a titolo principale, singoli o associati;
- i soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 l.r. 56/77 e s.m.

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

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

a) Abitazioni a servizio 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 due piani fuori terra.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l' utilizzazione di tutti gli appezzamenti

componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. Il permesso è subordinata al pagamento del contributo di cui all' art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all' art. 9, lett. a) della Legge 10.

È ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell' abitazione nella misura massima di mq 50 per ogni abitazione.

Per la parte abitativa, l' altezza massima consentita è determinata in due piani f.t. mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto **indicata in planimetria**, oppure **è determinata** in metri 10 nel caso di edificazioni all' interno di nuclei abitati **e nel caso di costruzioni già esistenti e definite “ville, cascine e castelli di interesse architettonico e tipologico” e “edifici ed aree in zona omogenea E, prevalentemente sedi di attività agricole”**.

Relativamente agli altri parametri edilizi si richiamano le disposizioni previste per le aree di tipo B.

Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie, definite dal successivo art. 11 delle presenti norme.

È ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell' abitazione previa osservanza dalle disposizioni in materia di distanze dai confini e dai fabbricati e in materia di fasce di rispetto.

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 non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati; l'altezza massima sarà pertanto contenuta in metri 4,00; mentre, qualora sia necessario maggiore altezza per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole ecc.) non si potrà comunque superare altezze di metri 6,00.~~

Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi, nè il PRG pone limiti dimensionali. La richiesta di edificare queste costruzioni dovrà essere giustificata ~~tuttavia~~ con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento. La nuova edificazione dovrà ~~sottostare alle~~ **rispettare le** disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade, le fasce di rispetto e le ~~nonché~~ **rispettare le** disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade, le fasce di rispetto e le ~~nonché~~ **rispettare le** 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.

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

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento ;
- b) 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) ;
- c) il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo) ;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto **deve essere** trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare. **L'atto costituisce vincolo perenne e non dovrà essere modificato né per varianti in corso d'opera, né per richieste successive al rilascio di agibilità per modifiche di piccola entità. L'atto dovrà essere riformulato solo nel caso in cui venga incrementata la cubatura edificata (e quindi l'atto di vincolo corrispondente) in misura superiore al 10 %.**

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. 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, indicate nel precedente art. 9, ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.).

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui alla l.r. 23.3.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" e che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, l.r. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio la concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione si manterrà agricola.

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

- opere interne, manutenzione ordinaria e straordinaria
- **realizzazione di rimesse interrato con accesso non visibile dalle strade pubbliche**
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- recupero volumi non residenziali esistenti fino ad un totale complessivo di mc. 1500
- recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla l.r. 6 agosto 1988, n. 21
- 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 mt. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un 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 mt. 2,70.
- ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della l.r. 56/77 e s.m., ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente lo consente, e, qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).

Qualora detti fabbricati abbiano destinazione compatibile con la residenza (indicati pertanto tra le aree prevalentemente residenziali di cui al precedente articolo 9) l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento delle superfici massime indicate per le singole destinazioni in detto paragrafo. E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 50 per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte

degli stessi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo art. 11 delle presenti norme.”. E’ ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio dell’abitazione o dell’attività agrituristica disciplinata dalla citata l.r. 23.3.1995, n. 38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

3) Depositi attrezzi o simili.

Nelle aree agricole é ammessa per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 2000 mq., previa presentazione di un atto d’impegno a mantenere agricola la destinazione dell’immobile descritto al precedente punto 1), la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o ricovero animali aventi superficie non superiore a mq. 36, altezza all’imposta non superiore a m. 2,30. Detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante o smalto

4) Borgate

Nelle zone così definite sulla tavola in scala 1:5000 – Inquadramento territoriale – sono applicate le prescrizioni vigenti per le zone di tipo A3.

Esse sono assimilate alla definizione di centro abitato ai sensi del Codice della Strada e comportano quindi l’ interruzione delle fasce di rispetto stradale.

5) Attività extra-agricole

Per quanto riguarda gli edifici ad uso artigianale già esistenti (l’ uso artigianale dell’ edificio deve essere comprovato da pubblica certificazione) sono ammessi ampliamenti sino al 50% della superficie lorda di solaio esistente con un massimo di 150 mq.

6) Aree inedificabili

Nelle zone classificate come inedificabili (classe III ai sensi della Circ. n° 7/LAP del 8/05/96) non è ammesso alcun intervento.

7) Prescrizioni aggiuntive per le zone di tipo E identificate quali “aree di salvaguardia paesaggistica”

In queste aree qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, costruzione di recinzioni, dovrà essere finalizzato alla mitigazione dell’impatto visuale (per esempio: recinzione costituita anche da siepe naturale; copertura con materiali a tipologia tradizionale) e sottoposto tassativamente a parere giustificato della commissione igienico edilizia comunale. Tali aree, individuate topograficamente nelle tavole grafiche di piano, sono destinate alla conservazione ed al mantenimento del loro stato attuale. Pertanto sono destinate alla conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole.

ZONE F - Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale

Zone F-S: Aree per l’istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari)

Allo stato attuale la dotazione di questo tipo di strutture è sufficiente per la popolazione residente e pertanto gli interventi previsti consistono essenzialmente in opere di *manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia* degli immobili esistenti nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni delle zone urbanistiche in cui tali aree sono inserite e/o contigue. Eventuali nuove dotazioni di carattere sportivo e didattico verranno realizzate mediante intervento diretto della Pubblica Amministrazione.

Zone F-I: Aree per attrezzature di interesse comune

Gli interventi ammessi in tali aree, sia a carico pubblico che privato, prevedono opere di *manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione* degli immobili esistenti nel

rispetto dei parametri e delle prescrizioni delle zone urbanistiche in cui tali aree sono inserite.

Qualsiasi intervento riguardante fabbricati di interesse culturale dovrà essere finalizzato ad un adeguato inserimento tipologico e formale del contesto della zona.

Zone F-V: Aree per verde pubblico

In tali aree sono ammessi esclusivamente fabbricati al servizio del gioco e dello svago quali spogliatoi, servizi igienici, bar, etc. previa autorizzazione o intervento diretto della Pubblica Amministrazione.

Zone F-P: Aree per parcheggi pubblici

Tali tipi di intervento dovranno essere realizzati previa autorizzazione o intervento diretto della Pubblica Amministrazione.

Art. 11 - Cautele specifiche per gli interventi nelle aree residenziali ed in particolare sugli edifici e nelle aree di tipo A e nelle aree in prossimità degli immobili segnalati dai Beni Culturali

Fermo restando quanto prescritto dall'art. 10 delle presenti Norme, gli elaborati di progetto, relativi agli interventi di cui al presente articolo, dovranno essere completi di ogni indicazione grafica e scritta (legenda dei disegni architettonici, schemi, relazioni, etc.) in modo da consentire la più attenta valutazione del metodo e dei criteri seguiti nella progettazione e, in particolare, dove si tratti di interventi di restauro conservativo, per quanto riguarda:

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

All'uopo i progetti di recupero saranno corredati da adeguata documentazione dello stato di fatto (con rilievi accurati, esterni e interni, in scala almeno 1:100 e documentazione fotografica) e delle vicende anteriori, con segnalazione degli eventuali vincoli ai sensi delle Legge n° 42/2004.

In ogni caso gli interventi sulle parti o le aree non soggette a restauro conservativo, in base al precedente art. 10, dovranno rispettare le seguenti cautele:

- a) i **nuovi edifici** dovranno essere progettati con i caratteri tipologici propri del tessuto omogeneo dei nuclei storico-ambientali a semplice cortina continua, senza sporti e rientranze;
- b) le **facciate** degli edifici e le pareti di chiusura, verso spazi pubblici e privati, dovranno uniformarsi, per dimensioni, materiali, proporzioni e modulazioni delle aperture, agli edifici circostanti d'interesse storico, artistico o ambientale (evitando rivestimenti lignei, resino-plastici, ceramici, in clinker, in pietra con orditura ad opus incertum, cornici e decorazioni, zoccoli in pietra alti più di cm 80 da terra o altri materiali comunque estranei alle tradizioni locali). In particolare nelle Zone **A₁** le facciate dovranno essere mantenute e restaurate, compresi i cornicioni di gronda, le comici marcapiano e le diverse modanature;
- c) le **coperture** saranno sempre a falda con pendenza massima del 40%, in coppi o coppi-canale alla piemontese nelle zone **A₁** e **A₂**, ed anche in tegole "portoghesi" nelle zone **A₃**; i cornicioni dovranno essere "omogenei" a quelli preesistenti validi ed i canali di gronda aggettati ed in vista rispetto al cornicione;
- d) gli **sporti** e le **rientranze** rispetto al filo facciata sono rigorosamente esclusi. Le zoccolature, prospicienti strade e spazi pubblici, dovranno sporgere dal filo della facciata esistente di non oltre 2,0 cm;
- e) i **balconi** non potranno essere realizzati con sporgenza superiore a 1,0 m e spessore superiore a cm 10 ed avranno, di regola, ringhiere a semplici bacchette di ferro verticali, senza decorazioni particolari;
- f) i **serramenti** saranno esclusivamente in legno o metallo verniciato con persiane ed ante a battente (con esclusione di tapparelle avvolgibili). Eventuali grate di protezione saranno in ferro a

semplice disegno, senza decorazioni o lavorazioni particolari. Essi non potranno in alcun modo aprirsi verso strade e spazi pubblici;

- g) i **camini** saranno realizzati in muratura con chiusure in cotto e comunque dovranno avere dimensione e tipologia simili a quelli preesistenti, le canne fumarie realizzate esternamente saranno costituite da tubazioni in acciaio;
- h) le **tecniche**, i **materiali**, le **opere di finitura** dovranno coordinarsi con quelle valide del contesto ambientale: pertanto gli intonaci saranno del tipo a civile con rasatura di calce gialla ovvero tinteggiati; le zoccolature, ove previste, non potranno essere alte più di 80 cm e dovranno essere realizzate in lastre di pietra nei tipi tradizionalmente usati, mentre sono vietati gli zoccoli e i rivestimenti costituiti da piccole pezzature a più corsi. I **davanzali esterni** dovranno essere in pietra non levigata né lucidata, con testata in vista lavorata a martellina, o in cotto intonacato o in cemento armato a vista tinteggiato o intonacato;
- i) le **coloriture di intonaci** e **serramenti** dovranno essere campionate in cantiere secondo apposite «mazzette colori» da richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale. Per la scelta dei colori da applicare dovrà essere richiesta regolare autorizzazione;
- j) le **insegne** e le **scritte pubblicitarie** dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione (contestualmente al progetto dell'edificio, quando trattasi di intervento edilizio);
- k) le **pavimentazioni** degli spazi pubblici, riservati prevalentemente od esclusivamente ai pedoni, saranno realizzate in blocchetti di porfido, lastre di luserna, beola, granito, ciottoli di fiume od altro materiale lapideo adeguato all'ambiente;
- l) le **recinzioni** dovranno avere altezza massima di 2,0 m e potranno essere realizzate con muretto (in mattoni, tufo, cemento armato intonacato) di altezza massima pari a 80 ÷ 90 cm e cancellata soprastante in ferro ad elementi semplici, oppure con muretto (in mattoni, tufo, cemento armato intonacato) e rete metallica ricoperta con siepe verde (tipo lauro ceraso o bosso), oppure soltanto in rete metallica ricoperta di siepe verde. In particolare, per le zone **A₁** ed **A₂** potranno essere prescritti, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, materiali e tipologie particolari in funzione di un organico inserimento del manufatto nel contesto storico-ambientale; le recinzioni confinanti con le strade dovranno essere, nei lotti liberi, rientranti di 2,5 m rispetto al filo stradale;
- m) i **muri di contenimento** potranno essere realizzati in cemento armato: nelle Zone **A₁**, **A₂** e **A₃**, dovranno essere rivestiti con mattoni pieni "faccia a vista" oppure con blocchi di tufo; nelle altre zone, potranno essere semplicemente tinteggiati o inerbiti; dovranno inoltre essere mantenuti gli allineamenti esistenti;

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

Per le rimanenti aree di tipo **B** e **C** ed **E**, si applicano le prescrizioni di cui alle lettere c), g), j), l) e m).

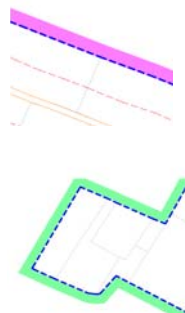
Le prescrizioni di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m) si applicano a tutte le aree in diretto rapporto visuale con aree di tipo **A**, nonché in prossimità delle aree di salvaguardia dei Beni Culturali.

ART. 11 bis – Norme per l'adeguamento al D.G.R. del 163-2010 n° 87-13582 - Determinazioni in merito al Progetto di Candidatura UNESCO per la tutela del paesaggio vitivinicolo

Il territorio comunale è suddiviso in 2 zone:

- **CORE ZONE**, zona di eccellenza
(che interessa gran parte del territorio comunale)

- **BUFFER ZONE**, zona tampone



(che interessa una piccola parte del territorio comunale).

Oltre alle disposizioni contenute negli articoli precedenti e seguenti, su tutto il territorio comunale, sia esso classificato come Core Zone oppure come Buffer Zone si applicano le seguenti disposizioni:

1. Norme riguardanti i corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto di ml 100 sono ammessi unicamente interventi volti al mantenimento delle specie vegetali autoctone.

Eventuali interventi sul sistema idrografico dovranno essere effettuati con tecniche d'ingegneria naturalistica.



2. Localizzazione di nuovi impianti tecnologici

E' vietato aprire impianti di smaltimento-trattamento rifiuti e di attività estrattive a cielo aperto, localizzare depositi di sostanze pericolose o di impianti a rischio d'incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17/08/1999 n. 334.

E' vietata la localizzazione di impianti di energie alternative (campi fotovoltaici, centrali a biomasse, ecc.) che superino l'estensione di 3.000 mq e che abbiano uso esclusivamente produttivo.

L'installazione di impianti di energia alternativa per autoconsumo dovranno essere realizzati preferibilmente sulle coperture degli edifici.

Nel caso di costruzione ex novo della copertura gli impianti non dovranno emergere dal manto. Nel caso di installazione su copertura esistente gli impianti saranno preferibilmente complanari al manto. Non è ammessa la realizzazione di impianti di energie alternative per autoconsumo negli edifici vincolati dalla Soprintendenza Regionale competente.

Gli impianti tecnologici legati al riscaldamento e alla climatizzazione non dovranno alterare le caratteristiche architettoniche delle facciate. Si consiglia l'uso di climatizzatori senza unità esterna.

Le reti di distribuzione dei servizi (energia, telefonia, acquedotto, illuminazione, ecc.) dovranno essere preferibilmente interrate.

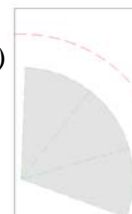
I manufatti strettamente connessi alle reti di distribuzione, se non interrati, dovranno essere armonizzati con le caratteristiche architettoniche e con i materiali coerenti con il contesto ambientale.

3. Norme riguardanti tutto il territorio

Per tutti gli interventi di nuova costruzione o di trasformazione dell'esistente (edifici, pavimentazioni esterne, cancellate, recinzioni) dovranno essere utilizzati materiali, forme e finiture rispettose del contesto paesaggistico, ambientale, storico, nel rispetto rigoroso di quanto descritto all'art. "Cautele specifiche ..." facenti parte di queste NTA.

4. Luoghi panoramici e relative fasce di rispetto (evidenziate in cartografia con apposito simbolo)

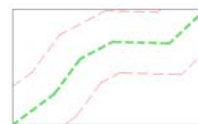
Questo PRG individua 8 "luoghi panoramici" (Tav. 2/b e Tav. 4/b). A tutela di questi luoghi, nell'ambito individuato dal simbolo qui rappresentato, e delimitato da fascia di rispetto (tratteggio rosso), è vietata la piantumazione di essenze di alto fusto che emergono più di 1.50 ml oltre il piano strada.



5. Percorsi pedonali e carrai di interesse turistico e paesaggistico

Questo PRG segnala, all'interno del nucleo abitato, oppure su crinale o in fondovalle, una rete di "percorsi pedonali e carrai, turistici e di interesse urbano-culturale-paesaggistico".

A tutela di questi percorsi, nell'ambito della fascia di rispetto (tratteggio rosso), per tutti gli interventi di nuova edificazione (recinzioni e/o altro) e/o di trasformazione di edifici esistenti si sconsiglia l'utilizzo di materiali estranei alla tradizione del luogo.



6. Elementi caratterizzanti il paesaggio vitivinicolo

Nelle Tav. 2/b e Tav. 4/b sono stati individuati specifici elementi caratterizzanti il paesaggio vitivinicolo:

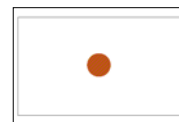
1- “casot” (piccoli edifici a uno o due piani in pietra da cantone o in mattoni a vista)



2 - chiesette e cappelle rurali



3 - “infernot” (celle sotterranee destinate alla conservazione del vino)



Gli elementi sopra elencati dovranno essere salvaguardati con interventi di restauro conservativo.

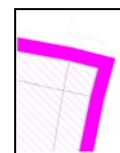
7. Costruzioni e complessi caratterizzanti l'ambiente costruito

Nelle Tav. 2/b e Tav. 4/b sono stati individuati edifici che testimoniano le tradizioni tipologiche e costruttive.

Queste testimonianze sono state così definite:

- “Nucleo urbano consolidato, di carattere visivo, storico, architettonico”.

Si tratta del centro storico di Frassinello Monferrato. Esso è tutelato dalle precedenti norme riguardanti le “zone di tipo A1, A2, A3”



- “Ville, cascine e castelli di interesse architettonico e tipologico”.

Si tratta di complessi architettonici o di edifici di importante dimensione che hanno un significativo impatto visivo. Gli interventi edilizi sono sottoposti alle prescrizioni previste per le “zone di tipo E”.

In aggiunta, si prescrive quanto segue:

- tutti gli interventi di nuova costruzione, o di trasformazione esterna sono sottoposti al parere delle commissioni paesaggistico ambientale;
- gli interventi edili di nuova costruzione (anche se con destinazione funzionale/strumentale) devono avere queste caratteristiche: copertura in tegole di laterizio (coppi o portoghesi o cementegole antichizzate) oppure in lastre metalliche ondulate “finto coppo”; tinte esterne, finiture e decorazioni, disciplinate dall' art. 17 delle presenti norme.



- “Edifici ed aree in zona omogenea E, prevalentemente sedi di attività agricole”.

Si tratta di complessi architettonici o di edifici di maggiori o minori dimensioni in cui si svolgono prevalentemente attività di carattere agricolo.

Essi sono sottoposti alle precedenti norme riguardanti le “zone di tipo E”.

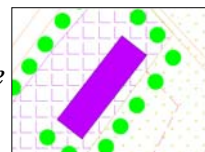
Poiché essi caratterizzano l'ambiente agricolo, ogni intervento dovrà essere realizzato, nella scelta dei materiali, dei colori e della tipologia costruttiva, in armonia con l'ambiente e con il paesaggio circostante.



8. Aree e fabbricati dall'aspetto estraneo e alterato rispetto al contesto urbano e paesaggistico

I fabbricati che presentano in tutto o in parte aspetti alterati da interventi pregressi, individuati nelle Tavole grafiche, dovranno attutire il loro impatto visivo attraverso:

- la messa a dimora di essenze tappezzanti, siepi e alberature realizzate con specie vegetali autoctone
- la tinteggiatura esterna, il restauro esterno, l'asportazione, dove possibile, degli elementi deturpanti



Queste operazioni dovranno essere realizzate a cura e spese del proprietario dell'immobile, entro i tempi previsti dalla determina di Giunta che verrà comunicata con raccomandata dall'autorità territoriale competente (Regione e/o Provincia e/o Comune).

9. Modifiche della trama del paesaggio agrario

Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario (ampliamento della viabilità esistente, realizzazione di nuova viabilità o di parcheggi, ecc.) che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati, se necessari, facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica.

10. Viabilità ad uso agricolo

E' ammessa la realizzazione di nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli. Esse potranno avere la larghezza indispensabile per un sicuro utilizzo (evitando quindi dimensioni eccessive che potrebbero compromettere la stabilità del versante interessato).

11. Interventi sullo stato fertile dei suoli

Nelle aree agricole sono vietate alterazioni significative dello stato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso connesse se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive ed estese impermeabilizzazioni.

12. Mantenimento della morfologia del terreno

Nelle aree agricole si deve mantenere la morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle forme tradizionali di sistemazione del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.).

13. Interventi sui vigneti

Sono ammessi:

- a- Nuovi impianti viticoli (da privilegiare quelli autoctoni) nel rispetto della legislazione vigente e dei disciplinari delle denominazioni d'origine;*
- b- Le colture agricole tradizionali finalizzate al mantenimento della varietà culturale storicamente consolidata.*

La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.

14. Interventi edilizi

Oltre alle prescrizioni contenute negli articoli precedenti e successivi, nelle aree A, B, C, E sono previste le seguenti specifiche norme.

Le espansioni previste dovranno essere sviluppate in armonia e coerenza con il contesto ambientale.

I nuovi edifici e gli ampliamenti di edifici esistenti dovranno avere le caratteristiche tipiche del tessuto originario del luogo, ispirandosi agli edifici che hanno mantenuto le caratteristiche originarie.

Dovrà essere evitata la realizzazione di muri di sostegno, ricorrendo, se necessario, alla formazione di scarpate in terra rinforzata con essenze verdi con apparato radicale e sviluppo adattati alla conservazione della stabilità; oppure con altri interventi di ingegneria naturale.

15. Elementi di arredo esterno

Su tutto il territorio comunale gli elementi facenti parte del disegno urbano (realizzati per iniziativa sia pubblica che privata) quali: pavimentazioni esterne, parapetti, barriere, panchine, cestini portarifiuti, lampade per illuminazione esterna, pensiline ad uso pubblico o privato, cassette postali, manufatti connessi ai servizi di rete, cartellonistica, ecc. dovranno essere conformi ai caratteri del tessuto edificato originario.

Art. 12 - Norme di tutela idrogeologica

Prescrizioni relative alla classificazione delle varie aree secondo la Circ. n.7/LAP del 8/5/96

CLASSE I

Tale classe caratterizza i settori non interessati da situazioni di pericolosità geomorfologia, privi di limitazioni urbanistiche.

Interventi ammessi

Sono consentiti interventi sia pubblici che privati nel rispetto del DM 11/3/88 n° 47, del DM 14/01/2008 e s.m.i.

CLASSI II

Tale classe caratterizza i settori interessati da condizioni di moderata pericolosità geologica. Questa si articola a seconda delle problematiche nelle Classi II 1, II2, II3.

CLASSE II 1

Sono le porzioni di territorio ad acclività medio-moderata caratterizzata dall'assenza di evidenze geomorfologiche di dissesti in atto o pregressi. Questi settori presentano moderate limitazioni urbanistiche.

Interventi ammessi

Ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione deve essere preceduto da uno studio geologico di dettaglio che illustra le caratteristiche geomorfologiche, geotecniche, le condizioni di stabilità dell'area e individua ove necessario le soluzioni di mitigazione a livello di progetto esecutivo

Prescrizioni da osservare quando vengono realizzati gli interventi sopra elencati

Le nuove realizzazioni dovranno prevedere uno studio geologico-tecnico a norma del DM 11/03/1988 n° 47, del DM 14/01/2008 e s.m.i., volto a precisare le caratteristiche geomorfologiche, stratigrafiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali, a individuare gli indirizzi di intervento necessari a mitigare gli eventuali elementi di pericolosità e a valutarne la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista; tali aspetti dovranno essere esplicitati a livello di progetto esecutivo. Questi ultimi dovranno essere limitati al singolo lotto edificatorio o estesi ad un settore circostante significativo. Dovrà essere posta attenzione alla manutenzione delle linee drenanti esistenti ed alla raccolta e smaltimento delle acque reflue e di scorrimento superficiale, escludendo in modo tassativo la dispersione non controllata.

L'eventuale realizzazione di terrazzamenti o di riporti che modificano in modo significativo l'andamento plano-altimetrico dei luoghi va subordinata ad un'analisi di stabilità dell'opera e del versante. Inoltre, gli interventi in progetto dovranno essere localizzati ad adeguata distanza dai cigli di scarpata di altezza pari o maggiore di 3 m, per i quali si prescrive l'adozione di una fascia di rispetto la cui ampiezza dovrà essere valutata sulla scorta di specifiche e dettagliate verifiche di stabilità dei pendii.

In tutti i casi sopra elencati il progetto esecutivo dovrà essere corredato con un piano di accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle eventuali linee di drenaggio minori presenti (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere) secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico - idrogeologico;

CLASSE II 2

Sono le porzioni di versante caratterizzate dall'assenza di evidenze geomorfologiche di dissesti in atto o pregressi, ma potenzialmente soggette a instabilità dei terreni di copertura legata alle condizioni di drenaggio insufficiente e/o all'acclività del versante, ambiti prossimi a cigli di scarpata.

Interventi ammessi

Sono consentiti gli interventi previsti per l'area di appartenenza.

Prescrizioni da osservare quando vengono realizzati gli interventi sopra elencati

Oltre alle prescrizioni relative alla classe II2, eventuali nuove edificazioni e/o ampliamento e/o sopraelevazione e/o la realizzazione di manufatti di contrasto (muri tradizionali e terre armate), sono

subordinate a un'adeguata campagna d'indagine geognostica i cui risultati dovranno essere impiegati in specifiche verifiche di stabilità dei versanti in condizioni ante e post operam, a cui dovrà seguire un attento dimensionamento delle opere di sostegno e/o di consolidamento resesi necessarie, il tutto secondo i disposti del DM 11/03/1988 n° 47, del D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

CLASSE II 3

Tale classe è rappresentata da aree caratterizzate da valori di soggiacenza inferiori a 3 m (settore sudoccidentale del territorio comunale), da aree impluviali soggette a ruscellamento diffuso (lungo la Valle di Frassinello) e da settori di fondovalle caratterizzati dalla presenza di terreni limoso-argillosi che inducono alta ritenzione idrica con potenziali fenomeni di ristagno delle acque meteoriche (settore settentrionale del territorio comunale).

Interventi ammessi

Sono consentiti gli interventi previsti per l'area di appartenenza.

Prescrizioni da osservare quando vengono realizzati gli interventi sopra elencati

Oltre alle prescrizioni generali relative alla classe II2, ogni nuovo intervento deve escludere la realizzazione di piani interrati.

Per l'estesa area in classe II2 localizzata nel settore settentrionale del territorio comunale lungo un affluente di destra del Rio Ponara non sono ammessi: la modifica delle altimetrie locali, la riduzione delle aree di invaso, l'incremento dei tempi di corrivazione e l'incremento del coefficiente di deflusso.

CLASSE III

Tale classe, suddivisa in III A e III B, comprende i settori di versante in cui sono state riconosciute significative condizioni di pericolosità geologica reali o potenziali, talora confermate dalla documentazione storica esistente, i settori compresi entro le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, nonché le aree di pianura comunque potenzialmente soggette a processi areali di inondazione e allagamento da parte dei corsi d'acqua. Inoltre sono stati compresi in tale classe anche settori di versante ad acclività elevata.

Tali ambiti, qualora ricadenti entro perimetrazioni di dissesti, sono normati dagli artt. 9, 13, 14, 18 bis, 19, 19 bis e 23 delle NTA del PAI (L. 18 maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter - Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001).

Presentano limitazioni urbanistiche.

In ogni caso, gli interventi consentiti devono essere realizzati nel rispetto del DM 11/03/1988 n° 47, del D.M. 14/01/2008 e s.m.i.

CLASSE III A – Porzioni inedificate

Tali settori non sono idonei ad ospitare nuovi insediamenti.

Interventi ammessi

Per gli edifici isolati eventualmente presenti si potranno prevedere interventi di manutenzione, di risanamento e di ampliamento funzionale senza aumento del carico abitativo; è inoltre consentita, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di pertinenze a servizio degli edifici esistenti. Per le attività agricole e zootecniche sarà possibile prevedere ampliamenti e nuove realizzazioni, previo accertamento che le condizioni di pericolosità geologica non siano ostative e, comunque, nel rispetto dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI (L. 18 maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter - Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001).

E' ammessa anche la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili e comunque in accordo con gli artt. 9, 13, 14, 19 e 19 bis delle NTA del PAI (L. 18 maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter - Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001).

Prescrizioni da osservare quando vengono realizzati gli interventi sopra elencati

Gli interventi ammessi dovranno essere corredati da uno studio geologico redatto secondo le prescrizioni relative alle classi II2 e II3, rispettivamente per ambiti di versante e di fondovalle, che ne giustifichi la

fattibilità. Qualora ricadano entro le perimetrazioni di dissesti, saranno soggette alle ulteriori prescrizioni contenute nelle NTA del PAI.

CLASSE III B 1

Porzioni edificate al di sopra o nelle immediate adiacenze di cavità sotterranee denominate “infernò”.

Interventi ammessi

Sono consentiti gli interventi previsti per l'area di appartenenza.

Prescrizioni da osservare quando vengono realizzati gli interventi sopra elencati

Tutti gli interventi che possono interferire con le cavità esistenti, allorché non censite nel presente studio, dovranno essere preceduti da indagini di dettaglio volte ad accertare la compatibilità degli stessi con la stabilità dell'ambito territoriale interessato e di un suo intorno significativo.

CLASSE III B 2

Tale classe è rappresentata da aree prossime al fenomeno gravitativo attivo localizzato immediatamente a Nord del concentrico e a un settore di versante caratterizzato da fenomeni di instabilità a carico delle coltri eluvio-colluviali, manifestatisi in epoca storica.

Interventi ammessi

Sono consentiti gli interventi previsti per l'area di appartenenza.

Prescrizioni da osservare quando vengono realizzati gli interventi sopra elencati

Nuove edificazioni o completamenti saranno possibili solo in seguito all'attuazione di interventi di sistemazione idrogeologica, supportati da adeguati indagini e studi geologici e geotecnici, volti a mitigare le situazioni di pericolosità esistente. In assenza di tali interventi per il patrimonio edilizio esistente potranno unicamente essere autorizzate opere di manutenzione, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, risanamento ed ampliamento funzionale, senza aumento del carico abitativo, nonché la realizzazione di nuove strutture pertinenziali non a fini abitativi.

CLASSE III B 3

In tale sottoclasse sono rappresentate settori localizzati prossimi al coronamento del fenomeno gravitativo attivo localizzato immediatamente a Nord del concentrico.

Interventi ammessi

Sono consentiti interventi sugli edifici esistenti e la realizzazione di nuove strutture pertinenziali non a fini abitativi.

Prescrizioni da osservare quando vengono realizzati gli interventi sopra elencati

A seguito di interventi di sistemazione idrogeologica, supportati da adeguati indagini e studi geologici e geotecnici, in tali ambiti sarà permesso un modesto aumento del carico abitativo mentre sarà esclusa la realizzazione di nuove unità abitative e completamenti. In assenza di tali interventi, sugli edifici esistenti saranno permessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, risanamento ed ampliamento funzionale, senza aumento del carico abitativo, nonché la realizzazione di nuove strutture pertinenziali non a fini abitativi.

Art. 13 - Disciplina relativa alle aree inedificabili e alle aree ad edificabilità limitata e controllata

Le possibilità di utilizzazione delle aree di cui ai punti a), b) e c) ultimo comma dell'art. 8 delle presenti Norme sono state differenziate come segue:

a) aree da salvaguardare per il loro pregio paesistico o naturalistico o di interesse storico, ambientale etnologico ed archeologico

Sono individuate topograficamente nelle tavole di piano le aree di cui ai seguenti punti: a1) e a2).

a.1) Chiesetta di S.Bernardo e chiesetta di S.Giuseppe e loro intorno.

Per quest'area è prescritta la conservazione e il mantenimento dello stato attuale.

Per tale edificio sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

a.2) Castello di Lignano e suo intorno

Per quest'area è prescritta la conservazione ed il mantenimento dello stato attuale con possibilità di ristrutturazione e ampliamento, dell'edificato, normate in modo specifico.

L'edificazione attuale presenta tipologia a doppia corte: si denomina corte "A" (Fg. 6 mapp. 75) quella includente la Torre e corte B (Fg. 6 mapp. 83/84) l'altra, posta ad est della prima.

Per entrambe le corti le destinazioni d'uso ammesse sono le residenziale, la residenziale-agricola, la ricettiva-agrituristica o turistico-alberghiera, il ricovero e le attrezzature agricole occorrenti per la coltivazione del fondo agricolo, le attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e vitivinicoli.

Per gli edifici di entrambe le corti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo.

Per la corte A la possibilità di variazione degli involucri edilizi è limitata al solo scopo di correzione degli elementi, anche volumetrici, in contrasto con i caratteri storici, architettonici, tipologici consolidati e preminenti.

Per gli edifici della corte B è possibile il recupero totale dei rustici secondo le destinazioni predette e l'ampliamento alle seguenti condizioni:

- edificazione in congruità agli edifici esistenti all'interno della corte o all'esterno sul lato est, anche in sostituzione delle strutture edilizie preesistenti; nell'area di pertinenza a est è ammesso anche l'ampliamento, non in congruità, per meglio adattarsi all'andamento altimetrico del terreno.
- L'assetto architettonico compositivo dei nuovi corpo di fabbrica sia all'interno che all'esterno dei fabbricati esistenti, dovrà uniformarsi al contesto per quanto riguarda l'uso dei materiali (coperture in tegole laterizio, intonaco tinteggiato, mattoni a vista, piantumazioni, ecc) atti a migliorare l'inserimento degli stessi sul territorio.
- È prevista deroga (zona E aree agricole) all'altezza massima di mt 7.00 all'intradosso delle travi di copertura per gli edifici rurali, motivando la stessa con esigenze di lavorazione comprovate e motivate (posizionamento di vasche, attrezzature vitivinicole ...)
- È consentita la realizzazione di nuove superficie coperta a servizio dell'attività agricola per un massimo di mq 900 all'interno della corte B e per un massimo di mq 100 all'esterno sul lato est della corte B

b) aree che, ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli

Tali aree sono quelle già illustrate nel precedente art. 12, e precisamente:

- aree soggette a fenomeni di esondazione
- aree potenzialmente instabili
- aree soggette a forte instabilità

a cui si rimanda per le relative prescrizioni operative di intervento.

c) le fasce ed aree di rispetto relative alla viabilità urbana o extraurbana, ai cimiteri, alle industrie ed agli impianti nocivi o inquinanti, salvo quanto previsto dall'art. 15 delle presenti Norme

Più precisamente:

1) Fasce di rispetto stradale (R-str)

Le Tavole di VARIANTE riportano graficamente le fasce di rispetto delle strade, secondo i disposti del Nuovo Codice Stradale e del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione e sono da considerarsi vincolanti.

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. Sono inoltre consentite, a titolo precario, la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante, da localizzare secondo le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada, e di recinzioni in semplice rete metallica, compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la

circolazione dei veicoli. Per quanto riguarda le preesistenze, per le parti ricomprese in dette fasce di rispetto sono consentiti gli interventi a carattere manutentorio quali la manutenzione ordinaria e straordinaria, la limitata ristrutturazione interna, il restauro ed il risanamento conservativo; ove si tratti di Zone ed edifici di tipo **E**, ad uso residenziale e non, oltre gli interventi di cui sopra, sono consentiti, per una sola volta, ampliamenti non superiori al 20% del volume preesistente, esclusivamente per sistemazioni igieniche e tecniche, purché gli stessi siano realizzati sul lato opposto a quello della infrastruttura viaria da salvaguardare.

Ove si tratti di edifici ricadenti in Zone **E**, ma aventi destinazioni extra agricole in atto oppure da recuperare per usi extra agricoli, l'ampliamento di cui sopra è consentito, solo se indispensabile per rendere usabile o abitabile l'immobile interessato, sotto il profilo igienico-sanitario ed è inoltre subordinato ad un atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo di maggior valore acquisito dall'immobile stesso in forza dell'ampliamento realizzato.

Vista la morfologia del territorio di Frassinello, le prescrizioni del codice stradale rappresentate in cartografia possono essere adeguate alle condizioni specifiche, come qui di seguito descritto.

Se la strada in questione rientra nelle categoria F – art. 2 D.lgs 285/1992 “ Strada locale” e si sviluppa in zona con forti dislivelli, la fascia di rispetto può essere ridotta a 10 ml.

Per la realizzazione di costruzioni fino a 25 mq coperti con altezza massima di ml 5 al colmo del tetto, destinate al ricovero di piccoli automezzi e attrezzatura da giardino, la fascia di rispetto è ridotta a 10 ml.

2) Fasce di rispetto cimiteriale (R-cim)

La zona di rispetto cimiteriale, definita dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27/07/1934 n° 1265 e s.m.i., risulta essere di m 100 per quasi tutto il perimetro e di m 50 in un breve tratto dove si sarebbe sovrapposta ad un'area già tutta edificata - come da parere n° 27/97 del Ministero della Sanità - Ufficio del Medico Provinciale di Alessandria (riportata sulla CC 104 del 15/09/1964).

In questa area di rispetto, riportata nelle planimetrie della presente VARIANTE, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la *manutenzione ordinaria e straordinaria* e la *ristrutturazione senza aumento della cubatura*, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di *parcheggi*, di *parchi pubblici*, anche attrezzati, o di *colture arboree industriali*.

3) Fasce di rispetto impianti di depurazione (R-dep)

Le planimetrie della presente VARIANTE riportano le fasce di rispetto del depuratore e delle vasche Imhoff esistenti sul territorio; dette fasce hanno un raggio di m 100.

Per quanto riguarda le preesistenze, per le parti ricomprese in dette fasce di rispetto sono consentiti gli interventi a carattere manutentorio quali la manutenzione ordinaria e straordinaria, la limitata ristrutturazione interna, il restauro ed il risanamento conservativo; ove si tratti di Zone ed edifici di tipo **E**, ad uso residenziale e non, oltre gli interventi di cui sopra, sono consentiti, per una sola volta, ampliamenti non superiori al 20% del volume preesistente, esclusivamente per sistemazioni igieniche e tecniche, purché gli stessi siano realizzati sul lato opposto a quello della infrastruttura viaria da salvaguardare.

Ove si tratti di edifici ricadenti in Zone **E**, ma aventi destinazioni extra agricole in atto oppure da recuperare per usi extra agricoli, l'ampliamento di cui sopra è consentito solo se indispensabile per rendere usabile o abitabile l'immobile interessato, sotto il profilo igienico-sanitario ed è inoltre subordinato ad un atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo di maggior valore acquisito dall'immobile stesso in forza dell'ampliamento realizzato.

4) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (R-id)

Oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni a verde, parcheggi pubblici, attrezzature sportive connesse con gli specchi e i corsi d'acqua; per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi a

carattere manutentorio descritti per le fasce di rispetto stradale.

Art. 14 - Zone di recupero

L'Amministrazione può – con deliberazione del Consiglio Comunale - individuare le parti di territorio ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati e aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

In tali parti, definite «Zone di Recupero», ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti della Legge 457/78, il Comune, con apposita deliberazione, potrà individuare le aree o i singoli edifici per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di un piano di recupero, nelle forme e con le procedure di cui all'art. 28 della Legge 457/78.

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

Art. 15 - Norme transitorie e finali

Gli edifici e gli impianti pubblici e di pubblico interesse potranno essere realizzati anche in deroga alle presenti Norme, previo espletamento delle procedure previste dall'art. 16 Legge 06/08/1967 n° 765.

Le disposizioni delle presenti Norme si applicano dalla data di entrata in vigore della VARIANTE al Piano. Tra la data di adozione del Progetto Preliminare e l'entrata in vigore della VARIANTE al Piano definitiva, il Sindaco, con motivata ordinanza notificata agli interessati, sospende ogni determinazione sulle istanze di concessione e di autorizzazione nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio di sua competenza che sia in contrasto con il progetto stesso.

Art. 16 Regolamentazione per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e arredo urbano

~~E' consentita l'installazione di pannelli solari e o fotovoltaici:~~

~~–sulla copertura di edifici esistenti (anche entro l'ambito del centro storico, anche appoggiati su materiale metallico che risulti completamente coperto dai pannelli fotovoltaici o solari)~~

~~con estensione sufficiente a soddisfare le prescrizioni previste dalla L.R. 13/2007 e s.m.~~

~~–sulla copertura di edifici di nuova costruzione, senza limiti di estensione~~

~~–su terreno libero in zona agricola con estensione massima di 6000 mq suddivisi in moduli aventi dimensione di 10*10 metri.~~

~~Al fine di migliorare l'aspetto paesaggistico saranno presi in considerazione alcuni lavori di miglioramento ambientale lungo le strade comunali in prossimità del PEC 1 e la strada Grossa mediante la realizzazione di viali alberati con essenze locali e gestiti con eventuali contributi prodotti in virtù della normativa UNESCO.~~

A questo proposito si veda l'art. 11 bis.

Art. 17 Piano dei colori

Per le tinteggiature e le coloriture esterne (muri, serramenti, ringhiere, etc) il Comune di Frassinello ha predisposto un campionario-colori che deve essere rispettato sia nei casi di manutenzione ordinaria che in tutti gli altri casi sottoposti a Permesso di Costruire o Denuncia Inizio Attività. Le tinte dovranno essere scelte utilizzando i colori di cui all'apposita campionatura disponibile presso gli uffici tecnici.

La campionatura propone l'abbinamento tra i colori da eseguire sulle murature e sulle finiture.

Il "Campionario Colori" facente parte di queste Norme rappresenta le linee guida che devono ispirare la scelta dei colori, nel rispetto delle nostre tradizioni.

Oltre ai colori rappresentati, per i serramenti, sono ammessi i colori bianco e "avorio".

La varietà dei colori proposti rappresenta le "linee guida" che dovranno essere seguite per ogni intervento. Il tecnico comunale avrà il compito di scegliere – all'interno del campionario – un elenco più ristretto di colori, sulla base del contesto esistente (dimensioni della strada o dell'ambiente aperto circostante, colori dei monumenti e degli edifici esistenti, ecc.)

L'utilizzo di colori fortemente differenti dalla campionatura proposta sarà valutato dalla Commissione igienico-edilizia.

Frassinello Monferrato, 24 febbraio 2011

IL TECNICO

IL SINDACO