COMUNE DI VILLAROMAGNANO
(Provincia di Alessandria)

NORME TECNICHE

DI ATTUAZIONE

TESTO AGGIORNATO
GIUGNO 2013

VARIANTE

APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMIUNALE N. 7 DEL 28/06/2013

IL TECNICO INCARICATO	IL SINDACO	IL SEGRETARIO COMUNALE
Arch. Fabrizio FURIA	Geom. Giuliano GUERCI	Dott.ssa Giovanna PAPULINO

ART. 1. NORME GENERALI

CONTENUTI E FINALITÀ DEL PIANO

Il presente P.R.G.C. disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio del Comune di Villaromagnano sulla base delle finalità e dei contenuti di cui agli artt. 11 e 12 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Il Piano Regolatore Generale Comunale si applica in conformità alla legislazione urbanistica nazionale (L. 17/08/42 n. 1150, D.M. 01/04/68 n° 1404, D.M. 02/04/68 n. 1444, L. 28/01/77 n. 10, Codice della Strada e decreto di Attuazione D.P.R. n. 495 del 16/12/92 sostituito ed integrato in parte dal D.P.R. n. 147 del 26/04/93 e dal D.P.R. n. 610 del 16/09/1996) e regionale (L.R. 56/77 e s.m.i., L.R. 28/1999) attualmente vigenti.
Pertanto, ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o denuncia / segnalazione certificata di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, dovrà osservare tutte le prescrizioni di carattere urbanistico e idrogeologico definite dalle presenti Norme di Attuazione, dalle tavole di Piano alle varie scale, contenute con riferimento alle classi disciplinate dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996, n. 7/ LAP, nella tav. 6 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, nella tav. 4 Planimetria Sintetica del Piano e Classi Geologiche - e ancora dalla Relazione geologico tecnica relativa alle aree di nuovo insediamento.
Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate ovviamente anche le disposizioni previste dallo stesso S.U.E. approvato secondo le procedure definite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. ed all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti, tali interventi potranno essere assentiti in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo.

ELABORATI PERIMETRAZIONE

I perimetri di comparto e, in generale, tutte le perimetrazioni riportate in cartografia sono da intendere a cavallo delle delimitazioni delle particelle catastali interessate da tali perimetri.

ART. 2. DESTINAZIONI D'USO

Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso (art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i.) il Piano fa riferimento alla seguente classificazione normativa degli usi del suolo:

- **VA AGRICOLO**, relativo alle attività agricola, zootecnica e forestale, ivi compresa l'attività di commercializzazione dei prodotti aziendali.
- **C RESIDENZIALE**, relativo alla attività abitativa ed alle attività complementari connesse con la funzione residenziale e, pertanto, assimilabili alla residenza stessa, quali:
  - α) attività commerciali: commercio al dettaglio nel rispetto degli adempimenti adottati dal Comune per la L.R. .12/11/1999 N. 28, " Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del Decreto legislativo 31 marzo 1998, N.114" e per la D.C.R. N. 563-13414 del 29.10.1999 "Indirizzi e criteri di programmazione urbanistica in sede fissa in attuazione del Decreto legislativo 31 marzo 1198, N. 114";
  - β) attività direzionali (uffici pubblici e privati, banche) con superficie inferiore o uguale a 200 mq;
  - χ) attività direzionali (uffici pubblici e privati, banche) con superficie compresa tra 201 e 400 mq;
  - δ) attività di servizio (alberghi, centri culturali e ricreativi, scuole private, palestre, locali di spettacolo, case di cura, servizi sociali, attività assistenziali), con superficie minore o uguale a 400 mq;
  - ε) attività produttive (laboratori artigianali che non rechino disturbo, non producano esalazioni nocive e non alterino le caratteristiche della zona con superficie inferiore o uguale a 400 mq);
- **D1. PRODUTTIVO,** relativo alle attività industriali e a quelle artigianali produttive aventi dimensioni che le rendano non più assimilabili alla residenza secondo quanto indicato al punto C, alle attività terziarie integrate alle attività produttive, riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio di merci per il trasporto delle medesime;
- **D2. TERZIARIO**, relativo al commercio al dettaglio nel rispetto degli adempimenti adottati dal Comune per la L.R. 12/11/1999 N. 28, "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del Decreto legislativo 31 marzo 1998, N. 114" e per la DCR 24/03/2006 n. 59-10831 "Indirizzi e criteri di programmazione urbanistica"; all'artigianato di servizio, delle libere professioni, del credito e delle assicurazioni, della direzionalità pubblica e privata, della ricettività alberghiera, delle attività congressistiche ed espositive, della cultura e del tempo libero;
- **SERVIZIO PUBBLICO,** relativo alle attività e alle attrezzature tecniche necessarie per assicurare gli standards urbanistici. Il complesso di tali attività dà luogo alle attività ed attrezzature di interesse comunale.

ART.3. VA - ZONA AGRICOLA

3.1 FINALITÀ DELLA NORMA

La finalità della norma riguarda, conformemente ai disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77 la valorizzazione e il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive.

3.2 CARATTERISTICHE DELLA ZONA VA

La zona agricola VA è caratterizzata dalla presenza consolidata della residenza e della attività agricola.
Essa comprende una sottozona VA1, che, per particolari caratteristiche idrogeologiche e ambientali, è inedificabile anche per i soggetti che, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77, hanno titolo per edificare.

3.3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Nelle zone VA, destinate all'esercizio delle attività agricole o compatibili con l'agricoltura, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

A. residenza degli imprenditori agricoli e degli addetti alle attività agricole esistenti e insediabili nella zona
B. costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serre, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc. nonché locali per il ricovero degli animali, delle scorte e dei prodotti agricoli, costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli annesse alle aziende agricole
C. residenza
D. attività agrituristiche regolate dalle vigenti normative regionali
E. servizi assistenziali

3.4 NORME PER LE COSTRUZIONI RICADENTI IN AREE DI RISPETTO E DI SALVAGUARDIA

Per edifici ricadenti nelle aree di rispetto e di salvaguardia si richiamano i disposti dell' art. 7 del presente P.R.G.C.

3.5 COMPATIBILITÀ IDROGEOLOGICA

Tutte le costruzioni realizzabili a norma del presente articolo potranno essere assentite soltanto dopo attenta verifica della loro compatibilità idrogeologica con planimetria sintetica del Piano e classi geologiche scala 1:5.000 (Tav. 4), come tassativamente richiesto all'art7 delle presenti N.T.

3.6 ZONA VA1

La zona individuata in cartografia VA1 è inedificabile.
Gli edifici esistenti ricadenti in detta zona sono soggetti alla sola manutenzione ordinaria o alla demolizione senza possibilità di ricostruzione.
Gli edifici di carattere pubblico o religioso esistenti sono soggetti alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e al restauro conservativo.

3.7 RESIDENZA DEGLI IMPRENDITORI AGRICOLI

3.7.1 Interventi ammessi
Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 13 L.R. 56/77 e successive modifiche che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono:

A. manutenzione ordinaria e straordinaria;
B. restauro e risanamento;
C. ristrutturazione edilizia.
   E' ammesso l'ampliamento delle costruzioni rurali esistenti destinati alla residenza rurale nel rispetto degli indici fissati dalla L.R. 56/77 e successive modifiche.
   E' sempre consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un ampliamento pari mq 25 di superficie utile; esso può raggiungere un valore massimo pari al 20% del volume residenziale esistente fino a mq 70 di superficie utile. L'ampliamento può essere realizzato:

- in prima istanza all'interno del fabbricato con recupero di locali non destinati alla residenza agricola;
- utilizzando parte dei fabbricati non residenziali limitrofi;
- ove mancassero queste condizioni, l'ampliamento può essere realizzato al di fuori del fabbricato residenziale, possibilmente verso il fronte privato, mantenendo però inalterate le caratteristiche del fabbricato o migliorandone la qualità edilizia.

E' consentita altresì la modifica delle quote di imposta delle coperture ai soli fini del raggiungimento dell'altezza minima consentita e di permettere l'allineamento con i fabbricati contigui, per un valore massimo di m 1;

D. demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni d'uso consentite;
E. nuova edificazione di aree libere: tali interventi sono ammessi solo per i soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i. e con i parametri quantitativi di cui all'art. 3.7.5;

3.7.2 Modi di intervento

Gli interventi di cui al comma precedente sono attuati nei seguenti modi:

- denuncia o segnalazione certificata di inizio attività conforme ai disposti di legge per gli interventi
- riferiti ai punti A e B del precedente comma 3.7.1.;
- denuncia / segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire singolo (B, C, D, E, F).

3.7.3 Soggetti legittimati ad intervenire per l'edificazione delle residenze rurali (lett. E art. 3.7.1.)

I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze sono rilasciati ai soli soggetti citati al 3° comma punti a) b) e c) dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.

3.7.4 Modalità per il rilascio dei permessi di costruire

Il rilascio del permesso di costruire per nuovi interventi edificatori di cui alla lettera E art. 3.7.1., è subordinato alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- le classi delle colture in atto ed in progetto;
- il vincolo del trasferimento di cubatura tra gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e purché appartenenti al Comune di Villaromagnano e/o Comuni limitrofi.

L'atto di impegno di cui sopra è trascritto sui Registri della proprietà immobiliare a cura e spese del titolare del permesso.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione dell'atto di vincolo regolarmente registrato.

3.7.5 Parametri quantitativi residenza degli imprenditori agricoli di nuovo impianto

I parametri quantitativi da osservare per determinare le quantità edificabili delle abitazioni rurali sono quelli indicati all'art 25 L.R. 56/77 e s.m.i.

Restano fissati:

H max = m 8;
Ds = previste dalle fasce di rispetto topograficamente individuate, o nelle N.T.;
Dc = m 5,00;
D = m 10,00 esclusi i bassi fabbricati;

3.7.6 Quantità edificabili

Le quantità edificabili per le abitazioni rurali sono computate, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici residenziali esistenti.

Nel computo delle quantità edificabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature per la conduzione dell'attività.
Per la disciplina dell'accorpamento della superficie fondiaria computabile ai fini delle quantità edificabili si rimanda all'art. 3.7.5.

3.8 FABBRICATI DI SERVIZIO ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

3.8.1 Parametri quantitativi

Le costruzioni a servizio dell'attività agricola, quali stalle, silos, serre, magazzini, rimesse agricole, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, ecc., sono ammesse quando risultano necessarie alla conduzione dei fondi e il loro dimensionamento deve essere proporzionale alle esigenze delle aziende agricole, singole o associate.
La realizzazione di tali costruzioni sarà ammessa, pertanto, a fronte della presentazione di un piano di sviluppo aziendale e nel rispetto delle istruzioni che l'Amministrazione Comunale potrà impartire, a seconda delle situazioni, per migliorare l'inserimento ambientale.
Restano fissati i seguenti parametri:

- H max = 5 m per le attrezzature agricole, fatte salve maggiori altezze per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscano volumetria (es. silos). Per tali strutture la distanza minima dai confini non dovrà essere inferiore all'altezza raggiunta;
- D = m 10,00, escluso bassi fabbricati;
- Dc = m 5,00; per i fabbricati non residenziali è ammessa l'edificazione a confine quando si tratti di bassi fabbricati di H max. m 2,50; non è consentita l'edificazione a confine quando le aree confinanti al lotto oggetto di intervento hanno destinazione diversa da quella VA;
- Ds = prevista dalle fasce di rispetto topograficamente individuate, o in assenza, dalle N.T.

E' obbligatoria, per tutti gli interventi edificatori di fabbricati a servizio dell'attività agricola, la piantumazione verso i fronti pubblici con specie arboree autoctone al fine di consentirne un miglior inserimento ambientale. La piantumazione farà pertanto parte del progetto edilizio presentato al Comune e da esso autorizzato.
L'Amministrazione Comunale, a seconda dei casi, potrà richiedere interventi specifici da realizzare con il verde per migliorare l'impatto e l'inserimento ambientale.

3.8.2 Attività Zootecnica

Sono ammessi interventi destinati alla attività zootecnica esclusivamente sulla base di un progetto di sviluppo agricolo e con le procedure stabilite dai piani convenzionati.
L'attività zootecnica é ammessa in presenza dei requisiti succitati, esclusivamente nelle aree VA.
Le stalle, le concimaie, gli allevamenti dovranno rispettare le condizioni di igiene fissate dall'Azienda Sanitaria Locale competente per territorio e non possono essere edificate a meno di m 200 dalle più vicine abitazioni.
Non sono ammessi: stalle, concimaie e allevamenti per le aziende agricole situati nel centro storico e/o nei nuclei abitati e nelle frazioni.
Tutti i fabbricati esistenti destinati all'attività zootecnica localizzati in aree diverse dalla VA sono soggetti alle sole opere di manutenzione ordinaria o al cambiamento di destinazione d'uso conforme alle norme di zona e ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77 s.m.i.
Nel caso di cessione o di riduzione dell'attività zootecnica per i fabbricati di nuova edificazione è ammessa l'utilizzazione per altre attività agricole.
Sono consentiti allevamenti di animali non destinati al consumo alimentare quali ad esempio cani da allevamento, riproduzione di razze in estinzione, ecc. solo ed esclusivamente in VA.
L'autorizzazione deve essere subordinata alla dimostrazione della adeguatezza degli spazi e delle condizioni igieniche. Gli impianti non devono in alcun modo disturbare la quiete pubblica.
E' ammessa invece la realizzazione od installazione di manufatti destinati al ricovero di animali di affezione, nel rispetto e nei limiti quantitativi e dimensionali delle norme igienico sanitarie e del codice civile. La realizzazione od installazione di tali manufatti comporta il solo rispetto delle seguenti distanze:

- Ds: individuata dalle cartografia di piano
- Dc: mt. 3.00 (tre)

- D: mt. 3.00 (tre), ad eccezione del fabbricato di cui costituisce pertinenza

Le strutture di cui al presente articolo possono essere realizzate in opera con finiture tradizionali, od anche mediante installazione di strutture prefabbricate, in legno o mista legno – ferro, fissate o semplicemente appoggiate a terra. E' preferibile la copertura a falde, con materiali compatibili con il contesto in cui sono inseriti. La realizzazione od installazione di tali manufatti comporta la comunicazione preventiva agli uffici comunali, mediante apposita modulistica, fatta eccezione per quelle destinate al ricovero di animali di affezione di piccola taglia.

3.8.3 Allevamento di suini

Gli allevamenti di suini vengono classificati come "lavorazioni insalubri di 1° classe" nell'elenco approvato con Decreto del Ministro della Sanità del 19 novembre 1981.
Il mantenimento degli impianti esistenti e la formazione di nuovi impianti sono soggetti alle norme igienico regolamentari e di legge. Essi devono essere previsti all'interno di un Piano di sviluppo aziendale approvato anche dal Servizio Decentrato per l'Agricoltura della Regione Piemonte che dovrà anche tenere conto del problema dello smaltimento dei liquami in relazione alle caratteristiche idrogeologiche della zona. Dc = 500 m da abitazioni sparse e da nuclei abitati.

3.8.4 Soggetti legittimati ad intervenire per l'edificazione a servizio dell'attività agricola e zootecnica

I permessi per l'edificazione dei fabbricati a servizio dell'attività agricola e zootecnica sono rilasciati ai soli soggetti citati al 3° comma punti a) b) e c) dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.

3.8.5 Modi di intervento

Gli interventi di cui a commi precedenti sono attuati mediante permesso di costruire singolo.

3.8.6 Modalità per il rilascio dei permessi di costruire

Il rilascio del permesso di costruire per nuovi interventi edificatori è subordinato alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- le classi delle colture in atto ed in progetto;
- il vincolo del trasferimento di cubatura tra gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e purché appartenenti al Comune di Villaromagnano e Comuni limitrofi.

L'atto di impegno di cui sopra è trascritto sui Registri della proprietà immobiliare a cura e spese del titolare del permesso. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione dell'atto di vincolo regolarmente registrato.

3.9 FABBRICATI DISMESSI IN VA

3.9.1 Interventi ammessi

E' ammesso il recupero e la ristrutturazione edilizia, esclusivamente a fini residenziali, di tutti i fabbricati esistenti alla data 01/01/1993 individuati nelle planimetrie del Piano nella zona VA non più utilizzati per l'attività agricola.
Non sono soggetti a ristrutturazione edilizia i bassi fabbricati e i ricoveri attrezzi individuati nelle planimetrie del Piano. Per questi fabbricati è ammessa la manutenzione ordinaria o la demolizione.
Per i fabbricati soggetti a ristrutturazione edilizia sono consentiti i seguenti interventi:

A. manutenzione ordinaria e straordinaria;
B. restauro e risanamento;
C. ristrutturazione edilizia.

   Il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati rurali dismessi esistenti in VA è ammesso esclusivamente per la destinazione d'uso residenziale.
   E' sempre consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un ampliamento pari mq 25 superficie utile totale; esso può raggiungere un valore massimo pari al 20% del volume esistente fino a mq 70 di superficie utile. L'ampliamento può essere realizzato:

   - in prima istanza all'interno del fabbricato con recupero di locali non destinati alla residenza;

- utilizzando parte dei fabbricati non residenziali limitrofi;
- ove mancassero queste condizioni, l'ampliamento può essere realizzato al di fuori del fabbricato residenziale, possibilmente verso il fronte privato, mantenendo però inalterate le caratteristiche del fabbricato e migliorandone la qualità edilizia.

È consentita altresì la modifica delle quote di imposta delle coperture ai soli fini del raggiungimento della altezza minima consentita e per consentire l'allineamento con i fabbricati contigui fino ad un massimo di m 1;

D. costruzione di autorimesse esclusivamente pertinenziali;
E. interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni d'uso consentite

La ristrutturazione edilizia (lettera C del presente articolo) comporta il reperimento, all'interno della superficie territoriale di proprietà, della superficie da destinare a parcheggio che deve essere pari a 1 mq ogni 10 mc.
E' fatto obbligo, per il cambio di destinazione d'uso, ad ogni costruzione di dotarsi di impianti di urbanizzazione primaria aventi i necessari requisiti funzionali e di igiene a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

3.9.2 Modi di intervento

Gli interventi di cui al comma precedente sono attuati nei seguenti modi:

- denuncia o segnalazione certificata di inizio attività conforme ai disposti di legge per gli interventi riferiti ai punti A e B del precedente articolo 3.9.1;
- denuncia / segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire singolo oneroso per i casi B, C, e D del precedente articolo 3.9.1.

3.9.3 Parametri quantitativi edilizi

I parametri quantitativi da osservare sono:

H max = esistente con le possibilità di modifiche della copertura come sopra indicate;
Ds = prevista dalle fasce di rispetto topograficamente individuate, o, in assenza, dalle N.T.;
D = m 10,00 escluso i bassi fabbricati;
Dc = m 5,00; è ammessa la edificazione in aderenza al confine se il fabbricato non supera l'altezza max di 2,50 m. In tutti gli altri casi é necessario il consenso del confinante per l'edificazione in aderenza al confine;

3.10 ATTIVITÀ AGRITURISTICHE IN VA

3.10.1 Norme per le attività agrituristiche nelle zone VA

Nelle zone VA è ammesso l'insediamento di aziende agrituristiche anche tramite il recupero di edifici preesistenti. I soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i. possono intraprendere attività agrituristica nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti. Si richiamano, inoltre, i disposti del 2° comma dell'art. 2 della L.R. 23/03/95 n. 38. Per quanto riguarda i limiti di ricettività si richiamano i disposti dell'art. 3 della stessa L.R.

3.10.2 Modi di intervento

Gli interventi di cui al comma precedente sono attuati tramite denuncia / segnalazione certificata di inizio attività.

3.11 RECUPERO DI COMPLESSI AGRICOLI DISMESSI O DISMETTIBILI

3.11.1 Finalità della norma

Le finalità della norma sono volte al completo recupero del patrimonio edilizio esistente in VA valorizzandone le specifiche caratteristiche tipologiche, formali e di impianto territoriale con azioni di recupero adeguate.

3.11.2 Norme per i complessi agricoli dismessi o dismettibili

Per i complessi agricoli di cui al presente comma è ammesso il recupero delle quantità edificate tramite la destinazione a residenza protetta per anziani comprendente tutti i servizi assistenziali e terapeutici necessari alla terza età e l'assistenza a lungo degenti nelle forme e strutture previste dalla vigente legislazione.

E' ammessa inoltre la destinazione a centro di riabilitazione motoria e fisioterapica con le modalità previste per tali strutture dalle leggi in vigore.

Il recupero delle quantità edificate esistenti dovrà avvenire con mantenimento della tipologia del complesso edilizio.

E' sempre consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un ampliamento pari mq 25 di superficie utile; esso può raggiungere un valore massimo pari al 20% del volume residenziale esistente fino a mq 70 di superficie utile. L'ampliamento può essere realizzato:

- in prima istanza all'interno del fabbricato;
- utilizzando parte dei fabbricati di servizio limitrofi;
- ove mancassero queste condizioni, l'ampliamento può essere realizzato al di fuori del fabbricato residenziale, possibilmente verso il fronte privato, mantenendo però inalterate le caratteristiche del fabbricato e migliorandone la qualità edilizia.

E' consentita altresì la modifica delle quote di imposta delle coperture ai soli fini del raggiungimento della altezza minima consentita e di permettere l'allineamento con i fabbricati contigui per un valore massimo di m 1.

Ove la trasformazione dei complessi agricoli ad attività assistenziali richiedessero comprovati interventi più complessi l'Amministrazione Comunale potrà valutare, caso per caso, le modalità di realizzazione.

3.11.3 Modi di intervento

Gli interventi di cui al precedente punto 3.11.2 sono attuati con S.U.E. di iniziativa privata ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77.

3.11.4 Parametri quantitativi

La trasformazione dei complessi agricoli in strutture assistenziali e terapeutiche per anziani comporta il rispetto dei seguenti parametri:

- parcheggi = 1 mq/10 mc;
- verde = 50% superficie libera.

3.12 FABBRICATI ESISTENTI IN VA CON DESTINAZIONE DIVERSA DALL'USO AGRICOLO

3.12.1 Interventi ammessi

Per i fabbricati esistenti alla data 01/01/1993 con destinazione diversa dalla residenza degli imprenditori agricoli sono consentiti i seguenti interventi:

A. manutenzione ordinaria e straordinaria;
B. restauro e risanamento conservativo;
C. ristrutturazione edilizia.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso esclusivamente per la trasformazione dei fabbricati esistenti a solo uso residenziale.

E' sempre consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un ampliamento pari mq 25 di superficie utile; esso può raggiungere un valore massimo pari al 20% del volume residenziale esistente fino a mq 70 di superficie utile. L'ampliamento può essere realizzato:

- in prima istanza all'interno del fabbricato con recupero di locali non destinati alla residenza;
- utilizzando parte dei fabbricati non residenziali limitrofi;
- ove mancassero queste condizioni, l'ampliamento può essere realizzato al di fuori del fabbricato residenziale, possibilmente verso il fronte privato, mantenendo però inalterate le caratteristiche del fabbricato o migliorandone la qualità edilizia;
- è consentita altresì la modifica delle quote di imposta delle coperture ai soli fini del raggiungimento della altezza minima consentita e di permettere l'allineamento con i fabbricati contigui, per un valore massimo di m 1;

D. costruzione di autorimesse pertinenziali;
E. demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni d'uso consentite.

Per i bassi fabbricati, individuati nella cartografia del Piano, destinati a ricovero attrezzi, legnaie, ecc. è consentita la sola manutenzione ordinaria.

3.12.2 Modi di intervento

Gli interventi di cui al comma precedente sono attuati nei seguenti modi:

- denuncia / segnalazione certificata di inizio attività conforme ai disposti di legge per gli interventi riferiti al punto A;
- denuncia / segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire singolo oneroso per i casi B, C, D e E.

3.12.3 Parametri quantitativi

I parametri quantitativi da osservare sono:

H max = esistente con le possibilità di modifiche della copertura come sopra indicate;
Ds = prevista dalle fasce di rispetto topograficamente individuate, o, in assenza, dalle N.T.;
D = m 10,00 escluso i bassi fabbricati;
Dc = m 5,00; è ammessa la edificazione in aderenza al confine se il fabbricato non supera l'altezza max. di 2,50 m In tutti gli altri casi é necessario il consenso del confinante per l'edificazione in aderenza al confine;

3.13 FABBRICATI AD USO AUTORIMESSA IN ZONA AGRICOLA

3.13.1 Parametri quantitativi e qualitativi fabbricati destinati a parcheggio

I fabbricati da destinare a parcheggio di pertinenza della residenza in zona VA, possono essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

- misura massima di 1mq/10 mc di volume residenziale
- H max = m 3,50 all'estradosso del solaio di copertura;
- Ds = previste dalle fasce di rispetto topograficamente individuate, o nelle N.T.;
- Dc = m 5,00; è ammessa la edificazione in aderenza al confine o ad una distanza inferiore a m. 5,00 se il fabbricato non supera l'altezza max. di 3,00 m.

Devono rispettare la tipologia costruttiva locale. In particolare, le murature possono essere realizzate con mattoni faccia a vista o intonacate, la struttura delle coperture deve essere preferibilmente lignea e la copertura in coppi o tegole.

La pendenza consentita alle falde è max. 25%. In presenza di copertura piana l'impermeabilizzazione dovrà essere adeguatamente pavimentata con pietra o piastrelle.

3.13.2 Modi di intervento

- denuncia / segnalazione certificata di inizio attività conforme ai disposti di legge
- atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto

ART. 4. ZONE RESIDENZIALI C

4.1. FINALITÀ DELLA NORMA

La finalità della norma è quella di valorizzare gli attuali insediamenti considerando le caratteristiche specifiche dell'edificato esistente, di promuovere iniziative di recupero del patrimonio esistente e di consentire, nei lotti interclusi, già serviti dalle infrastrutture, la nuova edificazione.
In ottemperanza ai disposti della L.R. 28/99, la valorizzazione delle zone residenziali è promossa anche con azioni di valorizzazione delle attività commerciali esistenti e con politiche mirate al recupero del patrimonio edilizio esistente anche ai fini dell'ampliamento e della nuova localizzazione delle attività commerciali di servizio alla residenza.

4.2. PERIMETRAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

La zona residenziale C é caratterizzata dalla presenza di un tessuto edilizio omogeneo e diffuso, destinato in prevalenza alla residenza e alle attività di servizio alla residenza.
La cartografia del Piano individua nella zona C:

- il centro storico C1 con la relativa perimetrazione, che include anche le frazioni. La zona C1 comprende la zona C1A caratterizzata da particolari esigenze di tutela storico-ambientale;
- la zona C1B caratterizzata da particolari problematiche idrogeologiche;
- le aree di formazione recente C2;
- le aree C3 e C4 di nuovo impianto.

4.3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

4.3.1.Modi di intervento ammessi

La zona C è destinata ad insediamenti residenziali e a funzioni compatibili con la residenza stessa:

A. residenza;
B. funzioni compatibili:
    - attività commerciali: così come definite dai "Criteri ed indirizzi commerciali in recepimento alla DCR 24/03/2006 n. 59-10831" approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 23 del 25/11/2009;
    - attività direzionali (uffici pubblici e privati, banche), con superficie minore o uguale a 200 mq;
    - attività direzionali (uffici pubblici e privati, banche), con superficie compresa tra i 201 e i 400 mq;
    - attività di servizio (alberghi, centri culturali e ricreativi, scuole private, palestre, locali di spettacolo, case di cura, servizi sociali, attività assistenziali), con superficie minore o uguale a 400 mq;
    - attività produttive (laboratori artigianali che non rechino disturbo, non producano esalazioni nocive e non alterino le caratteristiche della zona con superficie minore o uguale a 400 mq);
    - attività legate alla ospitalità e alla ristorazione.

4.3.2.Modi di intervento ammessi

Gli interventi su descritti saranno attuati nei seguenti modi:

- denuncia o segnalazione certificata di inizio attività ai sensi di legge per gli interventi riferiti (interventi di cui ai punti A, B);
- denuncia / segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire singolo oneroso (interventi di cui ai punti B, C e D);
- piani di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77.I piani di recupero che interessano fabbricati individuati C1A possono prevedere per questi edifici, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo.

4.4. STANDARDS URBANISTICI

Le tavole di P.R.G.C. localizzano le aree destinate agli standards riferite all'entità degli insediamenti residenziali esistenti e a quelli in progetto attuabili tramite permesso di costruire singolo, quantificate in base ai parametri stabiliti art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. punto 1).
Per gli interventi soggetti a SUE le aree da destinarsi agli standards saranno reperite all'interno del perimetro dei piani esecutivi.

4.5. PARCHEGGI PRIVATI

4.5.1 Parametri quantitativi e qualitativi fabbricati destinati ad autorimessa

In ottemperanza ai disposti della L. 24/03/88 n. 122 (L. Tognoli):

- per le nuove costruzioni,
- per i fabbricati o parte di fabbricati soggetti di ristrutturazione edilizia,
- per le attività direzionali, di servizio e artigianali con superficie compresa tra 201 e 400 mq,

devono essere reperite, in prima istanza, all'interno dei fabbricati o nelle aree di pertinenza, le superfici da destinare a parcheggio privato in misura di 1 mq ogni 10 mc di volume edificato.
Le norme di zona specificano i parametri quantitativi dei parcheggi privati:

- per gli esercizi commerciali, ai sensi dell'art. 25 della DCR N. 59-10831 del 24.03.2006, recepito dai " Criteri ed indirizzi commerciali in recepimento alla DCR 24/03/2006 n. 59-10831" approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 23 del 25/11/2009

4.5.2 Parametri quantitativi e qualitativi fabbricati destinati ad autorimessa

Nelle zone C1 e C2 la dotazione di autorimesse prevista all'art. 4.5 delle presenti N.T. é ammessa con nuova costruzione solo quando risulti impossibile operare per recupero di fabbricati esistenti e quando la superficie libera del lotto di proprietà sia già interessata dalla destinazione d'uso a parcheggio.
Verificate e dimostrate le precedenti indicazioni, è ammessa la costruzione di autorimesse esclusivamente pertinenziali.
Per le altre zone C è ammessa inoltre anche la costruzione di autorimesse non pertinenziali.
Nelle zone C1 le strutture devono avere un livello di finitura esterna simile alle abitazioni; in particolare le murature possono essere con mattoni faccia a vista o intonacate, la struttura della copertura non può essere piana e deve essere preferibilmente lignea con copertura in coppi o tegole.
Nelle altre zone è ammessa l'utilizzazione anche di strutture prefabbricate, fatto salvo il divieto dell'utilizzo di pareti e coperture in cls a vista, lamiera o materiale plastico. In presenza di copertura piana l'impermeabilizzazione dovrà essere adeguatamente pavimentata con pietra o piastrelle.
La pendenza consentita alle falde della copertura è max 25%.
Restano fissati:

H max =m 3,50 all'estradosso del solaio di copertura;
Ds = previste dalle fasce di rispetto topograficamente individuate, o nelle N.T.;
Dc = m 5,00; è ammessa la edificazione in aderenza al confine o ad una distanza inferiore a m. 5,00 se il fabbricato non supera l'altezza max di 3,00 m.

4.6 MANUFATTI PER RICOVERO ATTREZZI ED ANIMALI DA AFFEZIONE

In tutte le zone residenziali individuati dal PRGC è ammessa la realizzazione od installazione fissa di manufatti per le seguenti finalità:

- ricovero di animali di affezione, nel rispetto e nei limiti quantitativi e dimensionali del codice civile e delle norme igienico sanitarie
- ricovero attrezzature da giardinaggio o simili, cicli e motocicli, qualora sia dimostrata l'impossibilità di recupero od utilizzo di fabbricati o porzioni di questi esistenti, nei limiti di max 1 (una) struttura per fabbricato, unifamiliare o plurifamiliare, e di misure interne pari od inferiori a mt. 2,50 x 2,50 x H. interna mt. 2.40

La realizzazione od installazione di tali manufatti non modifica i parametri urbanistico edilizi e comporta il solo rispetto delle seguenti distanze:

- Ds: fissate per ogni zona C
- Dc: mt. 3.00 (tre) in caso di ricovero per animali da affezione di grossa taglia; negli altri casi è possibile anche l'installazione o costruzione a confine, senza il preventivo assenso del confinante
- D: mt. 3.00 (tre), ad eccezione del fabbricato di cui costituisce pertinenza

Le strutture di cui al presente articolo possono essere realizzate in opera con finiture tradizionali, od anche mediante installazione di strutture prefabbricate, in legno o mista legno – ferro, fissate o semplicemente appoggiate a terra. E' preferibile la copertura a falde, con materiali compatibili con il contesto in cui sono inseriti.
La realizzazione od installazione di tali manufatti comporta la comunicazione preventiva agli uffici comunali, mediante apposita modulistica, fatta eccezione per quelle destinate al ricovero di animali di affezione di piccola taglia. Nelle zone C1, ove il responsabile del procedimento ne ravvisi l'opportunità, l'installazione o realizzazione di tali manufatti può essere sottoposta preventivamente all'esame della Commissione Edilizia, e potrà essere pertanto realizzata qualora nessuna comunicazione in merito fosse pervenuta entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'inoltro allo Sportello Unico Edilizia, o successivamente al parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia, che dovrà pervenire entro 20 (trenta) giorni dal termine predetto.

4.7. COMPATIBILITÀ GEOLOGICA

Tutte le costruzioni realizzabili a norma del presente articolo potranno essere assentite soltanto dopo attenta verifica della loro compatibilità idrogeologica (art. 7), nella carta di sintesi, nella TAV. 4 del Piano e della Relazione geologico-tecnica (Circ. P.G.R. 7/LAP 06/05/96).

4.8. EDIFICI IN CONTRASTO DI ZONA

Gli edifici ricadenti nella zona C con destinazione diversa da quelle consentite sono soggetti alle sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
I fabbricati destinati alla residenza agricola e i fabbricati di pertinenza dell'attività agricola individuati nella cartografia del Piano possono essere trasformati con le destinazioni specifiche ammesse in ciascuna delle zone dove ricadono.

4.9. ZONA RESIDENZIALE C1

4.9.1 Finalità delle norme

La finalità della norma é quella di consentire il recupero e il risanamento di tutte le unità edilizie comprese nel Centro Storico, nel rispetto del tessuto edilizio e delle caratteristiche distributive strutturali e formali degli edifici consolidatesi nel tempo.

4.9.2 Perimetrazione e caratteristiche dell'edificato

Il perimetro della zona C1 delimita il Centro Storico ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e cioè quella porzione di territorio in cui gli edifici, anche quando privi di particolare valore architettonico, costituiscono, nel complesso, un agglomerato di particolare pregio per le caratteristiche di continuità del tessuto edilizio e la costanza tipologica delle scelte distributive, strutturali, formali e costruttive.
Il Centro Storico si configura come zona di recupero ai sensi all'art. 27 L. 457/78.
La perimetrazione del Centro Storico C1 coincide con la perimetrazione dell'addensamento commerciale A1. All'interno della perimetrazione della zona C1 sono comprese le zone C1A, soggette a specifiche azioni di tutela in quanto caratterizzate dalla presenza di edifici di particolare pregio architettonico e significativi del tessuto urbano del Comune.

4.9.3 Previsioni di P.R.G.C. e destinazioni d'uso ammesse

Per le zone C1 è previsto il recupero dell'edificato secondo le destinazioni d'uso di cui all'art. 4.3.

4.9.4 Interventi ammessi

I tipi di intervento ammessi sono i seguenti:

A. manutenzione ordinaria;

B. restauro e risanamento conservativo;
C. ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B come prevista dalla circolare regionale P.R.G.C. n. 55/URB/84;
D. ristrutturazione edilizia con modifica della destinazione d'uso attuale di edifici, individuati nella cartografia di Piano, non più utilizzati a fini agricoli o ad altri usi, destinabili alla residenza ed alle attività compatibili così come definite nell'art. 4.10.3.

   È sempre consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un ampliamento pari mq 25 di superficie utile; esso può raggiungere un valore massimo pari al 20% del volume residenziale esistente fino a mq 70 di superficie utile. L'ampliamento può essere realizzato:
   - all'interno del fabbricato con recupero di locali non destinati alla residenza;
   - utilizzando parte dei fabbricati non residenziali limitrofi;
   - ove mancassero queste condizioni, l'ampliamento può essere realizzato al di fuori del fabbricato residenziale, possibilmente verso il fronte privato, mantenendo però inalterate le caratteristiche del fabbricato o migliorandone la qualità edilizia.

   È consentita altresì la modifica delle quote di imposta delle coperture ai soli fini del raggiungimento della altezza minima consentita e di permettere l'allineamento con i fabbricati contigui fino di m 1.

   Gli interventi di ristrutturazione sono concedibili con riferimento alla situazione edilizia esistente al 01/01/93 e per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C.

   Sono esclusi i bassi fabbricati individuati nella cartografia del Piano per i quali e ammessa solo la manutenzione ordinaria;
E. demolizione senza ricostruzione dei fabbricati precari, superfetativi e/o in stato di degrado non recuperabile;
F. demolizione e ricostruzione di fabbricati in stato di degrado non recuperabile: la S.U.L. risultante non potrà superare la somma delle superfici di calpestio preesistenti. Gli edifici individuati dalla cartografia del Piano di particolare pregio ambientale sono esclusi da questa modalità di intervento;
G. costruzione di bassi fabbricati destinati al parcheggio degli autoveicoli in misura di 1mq/10mc. esclusivamente pertinenziali;

Le autorizzazioni alle attività commerciali in zona C1 sono concesse ai sensi della DCR N. 59-10831 del 24.03.2006.

4.9.5 Piani di recupero di iniziativa privata

I proprietari possono, con iniziativa privata, proporre ai sensi dell'art. 30 L.R. 457/78 piani di recupero solo se estesi a più unità abitative e se riguardano porzioni significative del tessuto edilizio. Il piano di recupero di iniziativa privata dovrà avere i contenuti di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i..

4.9.6 Parametri quantitativi piani di recupero

I parametri quantitativi da osservare per gli interventi di demolizione e ricostruzione degli eventuali Piani di Recupero di iniziativa privata (di cui alla lettera c dell'art. 4.9.5) sono:

If = esistente;
Rc = esistente;
V max = esistente;
H max = esistente;
N piani = esistente;
D = esistente o 3 m nel rispetto delle norme del codice civile;
Dc = esistente o 3 m. E' ammessa la costruzione in aderenza ai confini di proprietà senza consenso del vicino quando gli edifici limitrofi sono già costruiti in aderenza ai confini. Negli altri casi è necessario il consenso esplicito; per i bassi fabbricati con H max pari o inferiore a m 3,00 è consentita la disposizione su confine senza assenso del confinante;
Ds = esistente e/o nel rispetto delle indicazioni cartografiche;
Parcheggi = (aree da destinare a parcheggio o bassi fabbricati) 1mq/10mc;

Parcheggi = per le attività non residenziali ammesse, compatibili con la residenza, valgono le disposizioni normative specifiche (art. 4.9.9).

4.9.7 Parametri quantitativi ristrutturazioni edilizie

I parametri quantitativi da osservare per gli interventi di ristrutturazione edilizia sono:

H max = esistente o con modifica delle quote di imposta del tetto;
N piani = esistente;
D = esistente o 3 m, nel rispetto delle norme del codice civile;
Dc = esistente o 3 m E' ammessa la costruzione in aderenza ai confini di proprietà senza consenso del confinante quando gli edifici limitrofi sono già costruiti in aderenza ai confini; in caso contrario è richiesto il consenso esplicito;
Ds = esistente e/o nel rispetto delle indicazioni cartografiche;
Parcheggi = (aree da destinare a parcheggio o bassi fabbricati) 1mq/10mc di volume residenziale;
Parcheggi = per le attività non residenziali ammesse, compatibili con la residenza valgono le disposizioni normative specifiche (art. 4.9.9).

4.9.8 Parametri quantitativi attività commerciali, direzionali, di servizio e artigianali

Per i nuovi insediamenti di commercio al dettaglio, si rimanda ai "Criteri ed indirizzi commerciali in recepimento alla DCR 24/03/2006 n. 59-10831" e alle "Norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'art. 8 comma 4 del d.lgs. n. 114/1998 e dell'art.4 della legge regionale sul commercio" in adeguamento alla DCR N. 59-10831 del 24.03.2006, approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 23 del 25/11/2009;

Per i nuovi insediamenti di carattere direzionale, di servizio o artigianale con superficie minore o uguale a 200 mq, che si attuano attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, non vengono richieste dotazioni di parcheggio pubblico o privato. Il fabbisogno di parcheggio per questi insediamenti risulta assorbito dai parcheggi pubblici esistenti e di quelli previsti nel piano.

Per i nuovi insediamenti di carattere direzionale, di servizio o artigianale con superficie compresa tra i 201 e i 400 mq, che si attuano attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, la superficie da destinare a parcheggio pubblico è pari all' 80 per cento della superficie lorda di pavimento

Nel caso in cui il reperimento delle quantità previste di parcheggio non fosse realizzabile completamente o parzialmente, l'Amministrazione Comunale può avvalersi della facoltà di richiedere, ai soggetti interessati, interventi e/o contributi per il mantenimento e/o il potenziamento dei parcheggi pubblici esistenti.

4.9.9 Disposizioni sull'ornato degli edifici

Tutti gli interventi, sia relativi al recupero di immobili esistenti, sia di nuova costruzione, di cui al presente articolo dovranno essere condotti in modo da rispettare le caratteristiche distributive e formali del tessuto e tipo edilizio caratterizzante la zona C1.

In particolare per gli interventi relativi al recupero di immobili esistenti:

A. le murature esterne dei fabbricati, sia prospicienti gli spazi pubblici che privati, dovranno essere intonacate e tinteggiate nei colori tradizionali della zona;
B. le murature già esistenti in pietra o mattoni a vista possono rimanere o essere riportate allo stato originario previa rimozione degli intonaci e pulitura delle superfici murarie;
C. é ammesso il rivestimento della parte inferiore delle murature con intonaci cementizi o lastre squadrate di pietra non lucidata, per un'altezza non superiore a m 0.80;
D. nei prospetti prospicienti spazi aperti, pubblici o privati é vietato l'uso di rivestimenti ed elementi di finitura in pietra o marmo lucidati, di materiali ceramici, vetrosi o clinker, di elementi in legno perlinato o di materiali comunque in contrasto con le caratteristiche tipiche dell'ambiente ;
E. i manti di copertura delle falde dei tetti dovranno essere costituiti da coppi alla piemontese; é quindi vietato l'uso di materiali di copertura in laterizio diversi dal coppo, di copertura in fibrocemento, laminati plastici, metallici e simili; i camini saranno realizzati in mattoni a vista o in muratura intonacata riprendendo tipologie del repertorio locale nel rispetto delle norme UNI per le canne fumarie. Le gronde dovranno essere realizzate con tipologie tradizionali. I canali di

gronda e i pluviali dovranno essere eseguiti in rame o in lamiera zincata verniciata di sezione semicircolare e circolare;

F. i serramenti di porte, finestre e vetrine dovranno rispettare nella tipologia e nel materiale le modalità costruttive tradizionali tipiche del luogo;
G. i serramenti delle attività commerciali conformemente ai disposti della L.R. 28/99 dovranno rispettare nella tipologia e nel materiale le modalità costruttive tradizionali tipiche del luogo. Dovranno essere di foggia e materiale tradizionali; in particolare, le parti in metallo dovranno essere verniciate con i colori tipici del centro storico. Sono vietati infissi in alluminio anodizzato; gli elementi in acciaio naturale dovranno tenere conto degli elementi strutturali decorativi delle facciate;
H. le insegne delle attività commerciali dovranno tenere conto delle caratteristiche dell'architettura tradizionale. Sono ammesse insegne decorate in ferro, in legno, in pietra. Le insegne luminose sono ammesse solo se non alterano le caratteristiche dell'edificato;
I. le inferriate e le ringhiere devono conformarsi alle tipologie esistenti più significative;
J. i portoni di accesso carraio tipici di Villaromagnano dovranno essere mantenuti e restaurati. In particolare andranno conservati i portoni esistenti nelle seguenti vie e numeri civici:
   - Via Tortona, n 29;
   - Via Irene Casati, n 9, n 15;
   - Via Carbonara n 7, n 5;
   - Via IV Novembre n 25, n 18, n 16, n 14, n 6;
   - Via Pernigotti n 23;
K. dovranno essere mantenute e recuperate le recinzioni costituite da muri di cinta in pietra o mattoni a vista o intonacate; le recinzioni specie nel centro storico sul fronte pubblico dovranno essere realizzate con i materiali tradizionali e nel rispetto degli allineamenti esistenti.

4.10. ZONE C1A

4.10.1 Finalità delle norme

La finalità della norma è quella di segnalare, all'interno del centro storico, le aree o i fabbricati, con particolari caratteristiche architettoniche per individuare specificatamente le azioni più adeguate a promuoverne il recupero e la valorizzazione.

4.10.2 Individuazione e caratteristiche dell'edificato

Le zone C1A sono caratterizzate da immobili di particolare pregio ambientale e sono individuate nella cartografia del Piano con una particolare retinatura.

4.10.3 Destinazioni d'uso ammesse

Per gli edifici C1A è previsto il recupero dell'edificato secondo la destinazione d'uso di cui all'art. 4.3.

4.11. ZONE C1B

4.11.1 Finalità della norma

La finalità della norma è quella di segnalare, all'interno della zona C, le aree con particolari problematiche e/o caratteristiche per individuare specificatamente le azioni più adeguate a promuoverne il recupero.

4.11.2 Individuazione e caratteristiche dell'edificato

La zona C1B (frazione Ridotto) è caratterizzata da particolare condizioni idrogeologiche che non consentono l'aumento del carico antropico. E' individuata nella cartografia del Piano con una particolare retinatura.

4.11.3 Destinazione d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono solo quelle esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C. e non possono essere variate. E' consentito il cambio di destinazione d'uso a residenziale limitatamente agli edifici individuati nella cartografia del Piano come aziende agricole.

4.11.4 Interventi ammessi

I tipi di intervento ammessi sono i seguenti:

A. manutenzione ordinaria e straordinaria;
B. restauro e risanamento conservativo.

I piani di recupero di iniziativa privata dovranno tenere conto delle particolari condizioni idrogeologiche proponendo soluzioni atte a migliorare il rapporto dell'edificato con l'ambiente.

4.12 ZONE RESIDENZIALI C2

4.12.1 Finalità delle norme

La finalità delle norme relative é quella di consentire il mantenimento ed il riutilizzo dell'edificato esistente, favorendone adeguamenti funzionali al ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse e miglioramenti della qualità edilizia.

4.12.2 Destinazioni d'uso ammesse

Nei perimetri individuati come zone C2 il P.R.G.C. prevede il riutilizzo del patrimonio esistente nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui all'art. 4.3.

4.12.3 Interventi ammessi

I tipi di intervento ammessi sono i seguenti:

A. manutenzione ordinaria e straordinaria;
B. restauro e risanamento conservativo;
C. interventi di ristrutturazione edilizia con eventuale cambio di destinazione, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
D. è sempre consentito, per gli edifici costruiti prima del 1960, ad eccezione dei bassi fabbricati individuati in planimetria per i quali è consentita solo la manutenzione ordinaria, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un ampliamento pari mq 25 di superficie utile; esso può raggiungere un valore massimo pari al 20% del volume residenziale esistente fino a mq 70 di superficie utile. L'ampliamento può essere realizzato:
   - in prima istanza all'interno del fabbricato con recupero di locali non destinati alla residenza;
   - utilizzando parte dei fabbricati non residenziali limitrofi;
   - ove mancassero queste condizioni, l'ampliamento può essere realizzato al di fuori del fabbricato residenziale, possibilmente verso il fronte privato, mantenendo però inalterate le caratteristiche del fabbricato o migliorandone la qualità edilizia.

   Nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita, il presente intervento é concedibile in alternativa all'esaurimento di detta potenzialità;
E. interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni di zona;
F. interventi di demolizione e ricostruzione totali o parziali relativi a singoli immobili di recente edificazione con il mantenimento dei medesimi indici;
G. costruzione di bassi fabbricati destinati al parcheggio degli autoveicoli in misura di 1mq/10mc.

Al momento della richiesta l'Amministrazione Comunale potrà subordinare il rilascio del permesso di costruire alla stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. quando si presenti la necessità di instaurare con il titolare un rapporto di natura contrattuale.

4.12.5 Parametri quantitativi residenza

I parametri quantitativi per ciascuna delle aree C2 sono i seguenti:

If = 0,50 mc/mq o preesistente;
Rc = 0,40 o preesistente;
Ds = m 10,00 o m 20,00 o m 30,00, come indicato in cartografia o nelle N.T.;
Dc = m 5,00.;
D = m 10,00, escluso bassi fabbricati;

H max = m 8 o preesistente;
N piani = max 2 fuori terra o preesistente;
Parcheggi = (aree da destinare a parcheggio o bassi fabbricati) 1mq/10mc per la residenza;
Verde privato = 50% dell'area libera da edificazione.

4.12.6 Parametri quantitativi attività commerciali, direzionali, di servizio e artigianali

Per le destinazioni d'uso delle attività di commercio al dettaglio si rimanda ai "Criteri ed indirizzi commerciali in recepimento alla DCR 24/03/2006 n. 59-10831" approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 23 del 25/11/2009;
Nel caso in cui il reperimento delle quantità previste di parcheggio pubblico non fosse realizzabile completamente o parzialmente, l'Amministrazione Comunale può avvalersi della facoltà di richiedere, ai soggetti interessati, interventi e/o contributi per il mantenimento e/o il potenziamento dei parcheggi pubblici esistenti.
Le autorizzazioni alle attività commerciali in zona C2 sono concesse ai sensi della DCR 24/03/2006 n. 59-10831.
Per i nuovi insediamenti di carattere direzionale, di servizio o artigianale con superficie minore o uguale a 200 mq, che si attuano attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, non vengono richieste dotazioni di parcheggio pubblico o privato. Il fabbisogno di parcheggio per questi insediamenti risulta assorbito dai parcheggi pubblici esistenti e di quelli previsti nel piano.
Per i nuovi insediamenti di carattere direzionale, di servizio o artigianale con superficie compresa tra i 201 e i 400 mq, che si attuano attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, la superficie da destinare a parcheggio è la seguente:

- Parcheggio pubblico = 80 per cento della superficie lorda di pavimento;
- Parcheggio privato = 1mq/10mc.

Nel caso in cui il reperimento delle quantità previste di parcheggio pubblico non fosse realizzabile completamente o parzialmente, l'Amministrazione Comunale può avvalersi della facoltà di richiedere, ai soggetti interessati, interventi e/o contributi per il mantenimento e/o il potenziamento dei parcheggi pubblici esistenti.

4.13. RESIDENZIALI C3 E C4

4.13.1 Finalità delle norme

La finalità delle norme relative ai comparti residenziali C3 e C4 é quella di consentire la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali all'interno del territorio comunale dotato delle infrastrutture primarie e dei servizi.

4.13.2 Individuazione delle aree residenziali C3 e C4

Le tavole di P.R.G.C. individuano le aree catalogate come zone C3 e C4 definendole come segue:

- C.3.1;
- C.3.3;
- C.3.4;
- C.3.5;
- C.3.6;
- C.3.7;
- C.3.8;
- C.3.9;
- C 3.10;
- C 3.11;
- C 3.12;
- C 3.13;
- C 3.14;
- C.4.1;

4.13.3 Prescrizioni idrogeologiche per le zone C 3.9. – C 3.10. – C 3.11. – C 3.12. - C 3.13. – C 3.14. – C 3.15.

Prescrizioni generali:

in relazione al contesto geologico-geomorfologico-geolitologico sopradescritto, per qualsiasi intervento edificatorio sul suolo o che comunque comporti un incremento delle sollecitazioni su quest'ultimo, si impone di effettuare uno studio geologico e geotecnico, da attuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001. Le indagini dovranno essere finalizzate alla determinazione della quota ottimale di imposta delle fondazioni ed alla definizione dei parametri geotecnici nominali caratteristici dei terreni investigati. Andrà, altresì, valutata l'altezza critica degli scavi e, particolare attenzione, dovrà essere posta alla regimazione delle acque superficiali. In riferimento all' Ordinanza del P.C.M. 3274/2003, nel rammentare che il Comune di Villaromagnano, sulla base della classificazione sismica 2003, risulta appartenere alla cosiddetta "Zona 3", la progettazione dovrà essere effettuata, con criteri antisismici, secondo le indicazioni contenute nel sopraccitato documento e s.m.i., negli Eurocodici 7 e 8 e nel T.U. per l'edilizia.

Per tali motivi, in riferimento alla caratterizzazione geologico-geotecnica del terreno d'imposta fondazioni, da effettuarsi secondo le modalità sopra indicate, dovrà essere, altresì, definita la "categoria di profilo stratigrafico del suolo di fondazione". Andranno, pertanto, valutate, oltrechè le caratteristiche litostratigrafiche del terreno, le cosiddette VS30 che rappresentano la velocità media di propagazione, entro 30 m di profondità, delle onde di taglio. Queste possono essere determinate, ad esempio, con prospezioni sismiche di superficie (riflessione, rifrazione, vibrometria, microtremore, SASW), prove sismiche in foro [down-hole (DHT) e cross-hole (CHT)], e/o mediante correlazioni geotecniche con NSPT. Tali suggerimenti, unitamente alle indicazioni puntuali contenute nelle relazioni geologica e geotecnica, parti integranti degli elaborati progettuali, garantiranno la sicurezza delle opere, come previsto dal D.M. 11/03/88, dal D.M. 14/01/08, dall' OPCM n. 3274/2003 e s.m.i., dal DPR 380/2001 e dagli Eurocodici. Detti elaborati tecnici dovranno essere reciprocamente coerenti e potranno essere raggruppati in un unico documento.

Prescrizioni ulteriori per le zone C 3.13. – C 3.14. – C 3.15.

Poichè l'area risulta sottoposta a "vincolo idrogeologico" (R.D. 31/12/23 n. 3267), gli interventi e tutte le attività da eseguire che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo dovranno essere, inoltre, realizzati in ottemperanza alla L.R. n. 45/89.

4.13.4 Cessione aree ad uso pubblico destinate a parcheggio

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ai sensi del comma 4, art. 49 L.R. 56/77 in cui si stabilisce la cessione ad uso pubblico dell'area individuata in cartografia e destinata a parcheggio salvo la monetizzazione della medesima area, qualora assentita dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei parametri fissati dalla medesima.

4.13.5 Parametri quantitativi e modalità di rilascio del permesso di costruire

C.3.1

Volume max = 1100 mc;
Rc = 0,50;
Ds = m 20,00 come indicato in cartografia con realizzazione di parcheggi ad uso pubblico;
Dc = m 5,00; è ammessa l'edificazione a confine (Dc = 0) dell'area oggetto di cessione. Per bassi fabbricati con Hmax pari o inferiore a m 3,00 è consentita la disposizione su confine o ad una distanza inferiore a m. 5,00 senza assenso del confinante;
D = m 10,00;
H max = m 8;
N piani = max 2 fuori terra;
Parcheggio = mq 1/10mc di volume residenziale;
Verde privato = 50% dell'area libera da edificazione.
Le tipologie edilizie ammesse sono:
Edifici in linea;
Ville singole;

Ville bifamiliari;
Ville a schiera.

C.3.3
Volume max = 800 mc;
Rc = 0,50;
Ds = m 10,00 come indicato in cartografia;
Dc = m 5,00; è ammessa l'edificazione a confine (Dc = 0) dell'area oggetto di cessione. Per bassi fabbricati con H max pari o inferiore a m 3,00 è consentita la disposizione su confine o ad una distanza inferiore a m. 5,00 senza assenso del confinante;
D = m 10,00;
H max = m 8;
N piani = max 2 fuori terra;
Parcheggio = mq 1/10mc di volume residenziale;
Verde privato = 50% dell'area libera da edificazione.
Le tipologie edilizie ammesse sono:

- Ville singole;
- Ville bifamiliari.

C.3.4
Volume max = 1000 mc;
Rc = 0,50;
Ds = m 10,00;
Dc = m 5,00; è ammessa l'edificazione a confine (Dc = 0) dell'area oggetto di cessione. Per bassi fabbricati con Hmax pari o inferiore a m 3,00 è consentita la disposizione su confine o ad una distanza inferiore a m. 5,00 senza assenso del confinante;
D = m 10,00;
H max = m 8;
N piani = max 2 fuori terra;
Parcheggio = mq 1/10mc di volume residenziale;
Verde privato = 50% dell'area libera da edificazione.
Le tipologie edilizie ammesse sono:

- Ville singole;
- Ville bifamiliari.

Le nuove costruzioni e la sistemazione complessiva dell'area devono tenere conto delle condizioni idrogeologiche specialmente per ciò che concerne il Rio a ridosso del confine.

C.3.5
Volume max = 800 mc;
Rc = 0,50;
Ds = m 10,00;
Dc = m 5,00; è ammessa l'edificazione a confine (Dc = 0) dell'area oggetto di cessione. Per bassi fabbricati con Hmax pari o inferiore a m 3,00 è consentita la disposizione su confine o ad una distanza inferiore a m. 5,00 senza assenso del confinante;
D = m 10,00;
H max = m 8;
N piani = max 2 fuori terra;
Parcheggio = mq 1/10mc di volume residenziale;
Verde privato = 50% dell'area libera da edificazione.
Le tipologie edilizie ammesse sono:

- Ville singole;
- Ville bifamiliari.

Le nuove costruzioni e la sistemazione complessiva dell'area devono tenere conto delle condizioni idrogeologiche specialmente per ciò che concerne il Rio a ridosso del confine.

C.3.6
Volume max = 1000 mc;
Rc = 0,50;
Ds = m 10,00 come indicato in cartografia;
Dc = m 5,00; è ammessa l'edificazione a confine (Dc = 0) dell'area oggetto di cessione. Per bassi fabbricati con Hmax pari o inferiore a m 3,00 è consentita la disposizione su confine o ad una distanza inferiore a m. 5,00 senza assenso del confinante;
D = m 10,00;
H max = m 8;
N piani = max 2 fuori terra;
Parcheggio = mq 1/10mc di volume residenziale;
Verde privato = 50% dell'area libera da edificazione.
Le tipologie edilizie ammesse sono:

- Ville singole;
- Ville bifamiliari.

C.3.7
Volume max = 400 mc;
Rc = 0,50;
Ds = m 10,00 come indicato in cartografia;
Dc = m 5,00; è ammessa l'edificazione a confine (Dc = 0) dell'area oggetto di cessione. Per bassi fabbricati con Hmax pari o inferiore a m 3,00 è consentita la disposizione su confine o ad una distanza inferiore a m. 5,00 senza assenso del confinante.
D = m 10,00;
H max = m 8;
N piani = max 2 fuori terra;
Parcheggio = mq 1/10mc di volume residenziale;
Verde privato = 50% dell'area libera da edificazione.
Le tipologie edilizie ammesse sono:

- Ville singole;
- Ville bifamiliari.

C.3.8
Volume max = 900 mc;
Rc = 0,50;
Ds = m 10,00;
Dc = m 5,00; è ammessa l'edificazione a confine (Dc = 0) dell'area oggetto di cessione. Per bassi fabbricati con Hmax pari o inferiore a m 3,00 è consentita la disposizione su confine o ad una distanza inferiore a m. 5,00 senza assenso del confinante;
D = m 10,00;
H max = m 8;
N piani = max 2 fuori terra;
Parcheggio = mq 1/10mc di volume residenziale;
Verde privato = 50% dell'area libera da edificazione.
Le tipologie edilizie ammesse sono:

- Ville singole;
- Ville bifamiliari.

C.3.9
Volume max = 300 mc;

Rc = 0,50;
Ds = m 20,00;
Dc = m 5,00; è ammessa l'edificazione a confine (Dc = 0) dell'area oggetto di cessione. Per bassi fabbricati con Hmax pari o inferiore a m 3,00 è consentita la disposizione su confine o ad una distanza inferiore a m. 5,00 senza assenso del confinante;
D = m 10,00;
Hmax = m 8;
N piani = max 2 fuori terra;
Parcheggio = mq 1/10mc di volume residenziale;
Verde privato = 50% dell'area libera da edificazione.
La tipologie edilizie ammessa è:

- Villa singola.

C.3.10
Volume max = 400 mc;
Rc = 0,50;
Ds = m 10,00;
Dc = m 5,00; è ammessa l'edificazione a confine (Dc = 0) dell'area oggetto di cessione. Per bassi fabbricati con Hmax pari o inferiore a m 3,00 è consentita la disposizione su confine o ad una distanza inferiore a m. 5,00 senza assenso del confinante;
D = m 10,00;
Hmax = m 8;
N piani = max 2 fuori terra;
Parcheggio = mq 1/10mc di volume residenziale;
Verde privato = 50% dell'area libera da edificazione.
La tipologie edilizie ammessa è:

- Villa singola.

C.3.11
Volume max = 640 mc;
Rc = 0,50;
Ds = m 10,00;
Dc = m 5,00; è ammessa l'edificazione a confine (Dc = 0) dell'area oggetto di cessione. Per bassi fabbricati con Hmax pari o inferiore a m 3,00 è consentita la disposizione su confine o ad una distanza inferiore a m. 5,00 senza assenso del confinante;
D = m 10,00;
Hmax = m 8;
N piani = max 2 fuori terra;
Parcheggio = mq 1/10mc di volume residenziale;
Verde privato = 50% dell'area libera da edificazione.
Le tipologie edilizie ammesse sono:

- Ville singole;
- Ville bifamiliari.

C.3.12
Volume max = 400 mc;
Rc = 0,50;
Ds = m 10,00;
Dc = m 5,00; è ammessa l'edificazione a confine (Dc = 0) dell'area oggetto di cessione. Per bassi fabbricati con Hmax pari o inferiore a m 3,00 è consentita la disposizione su confine o ad una distanza inferiore a m. 5,00 senza assenso del confinante;
D = m 10,00;
Hmax = m 8;
N piani = max 2 fuori terra;

Parcheggio = mq 1/10mc di volume residenziale;
Verde privato = 50% dell'area libera da edificazione.
La tipologie edilizie ammessa è:

- Villa singola.

C.3.13
Volume max = 300 mc;
Rc = 0,50;
Ds = m 10,00;
Dc = m 5,00; è ammessa l'edificazione a confine (Dc = 0) dell'area oggetto di cessione. Per bassi fabbricati con Hmax pari o inferiore a m 3,00 è consentita la disposizione su confine o ad una distanza inferiore a m. 5,00 senza assenso del confinante;
D = m 10,00;
Hmax = m 8;
N piani = max 2 fuori terra;
Parcheggio = mq 1/10mc di volume residenziale;
Verde privato = 70% dell'area libera da edificazione da piantumare con specie arboree adulte e autoctone nella misura minima di un albero ogni 30 mq.
La tipologie edilizie ammessa è:

- Villa singola.

C.3.14
Volume max = 500 mc;
Rc = 0,50;
Ds = m 10,00;
Dc = m 5,00; è ammessa l'edificazione a confine (Dc = 0) dell'area oggetto di cessione. Per bassi fabbricati con Hmax pari o inferiore a m 3,00 è consentita la disposizione su confine o ad una distanza inferiore a m. 5,00 senza assenso del confinante;
D = m 10,00;
Hmax = m 8;
N piani = max 2 fuori terra;
Parcheggio = mq 1/10mc di volume residenziale;
Verde privato = 70% dell'area libera da edificazione da piantumare con specie arboree adulte e autoctone nella misura minima di un albero ogni 30 mq.
La tipologie edilizie ammessa è:

- Villa singola.

C.3.15
Volume max = 1300 mc;
Rc = 0,50;
Ds = m 10,00;
Dc = m 5,00; è ammessa l'edificazione a confine (Dc = 0) dell'area oggetto di cessione. Per bassi fabbricati con Hmax pari o inferiore a m 3,00 è consentita la disposizione su confine o ad una distanza inferiore a m. 5,00 senza assenso del confinante;
D = m 10,00;
Hmax = m 8;
N piani = max 2 fuori terra;
Parcheggio = mq 1/10mc di volume residenziale;
Verde privato = 50% dell'area libera da edificazione.
Le tipologie edilizie ammesse sono:

- Ville singole;
- Ville bifamiliari.

C.4.1

Volume max = 3371 mc (di cui mc 1775 ancora da realizzare);
Rc = 0,50;
Ds = m 20,00;
Dc = m 5,00; è ammessa l'edificazione a confine (Dc = 0) dell'area oggetto di cessione. Per bassi fabbricati con Hmax pari o inferiore a m 3,00 è consentita la disposizione su confine o ad una distanza inferiore a m. 5,00 senza assenso del confinante;
D = m 10,00;
Hmax = m 8;
N piani = max 2 fuori terra;
Parcheggio = mq 1/10mc di volume residenziale;
Verde privato = 50% dell'area libera da edificazione.
Le tipologie edilizie ammesse sono:

- Edifici in linea;
- Ville singole;
- Ville bifamiliari;
- Ville a schiera.

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione della capacità edificatoria residua è subordinato alla preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.). Nell'ambito della convenzione edilizia da stipulare per l'attuazione delle previsioni suddette, deve essere stabilita in anni 5 (cinque) la durata della stessa, quale completamento delle previsioni complessive del PRG.

ART. 5 ZONE PRODUTTIVE D1

5.1 FINALITÀ DELLA NORMA

La finalità della norma è quella di mantenere le aree artigianali e industriali esistenti, di consentire l'ampliamento delle attività artigianali esistenti, promuovendone la riqualificazione e la dotazione degli standard e di individuare nuove aree per gli insediamenti di carattere artigianale.
Per una zona delle attività produttive esistenti, individuata nella cartografia del Piano, viene altresì promossa la riqualificazione urbanistica per la realizzazione di insediamenti commerciali (D2).

5.2 CAUTELE E PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

È fatto obbligo di osservare le cautele e le prescrizioni contenute nelle relazioni geologiche allegate al presente P.R.G.C. e riguardanti la zona in cui ricade l'intervento: tali prescrizioni costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti N.T..
Tutte le costruzioni realizzabili a norma del presente articolo, potranno essere assentite soltanto dopo attenta verifica della loro compatibilità idrogeologica con la nuova carta di sintesi come tassativamente richiesto all'art. 7.2 delle presenti norme.

5.3 DIVIETI DI INSEDIAMENTO

Sono vietati gli insediamenti di attività lavorative dannose, inquinanti e moleste che non ottemperino ai requisiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti.
Non sono consentiti in ogni caso scarichi nella rete fognaria senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal Servizio di Igiene Pubblica in relazione ai tipi ed alla composizione chimica ed organica dello scarico stesso, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

5.4 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE

Le aree produttive sono distinte in:

A. impianti industriali e/o artigianali esistenti che si confermano nella loro ubicazione D;
B. aree produttive di nuovo impianto D1;
C. aree produttive di nuovo impianto D1a con particolari caratteristiche idrogeologiche;
D. aree produttive esistenti per le quali è prevista la trasformazione in aree commerciali D2.

5.5 AREE PRODUTTIVE ESISTENTI D

5.5.1 Caratteristiche degli insediamenti produttivi esistenti

Le aree produttive esistenti comprendono le aree a destinazione industriale e quelle a destinazione artigianale. Sono aree di impianto relativamente recente e sono soprattutto legate ai settori economici locali prevalenti (agricoltura, edilizia, ecc.).

5.5.2 Interventi ammessi

Le aree produttive esistenti, classificate come artigianali o industriali sono soggette a:

A. opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
B. restauro conservativo;
C. ristrutturazione urbanistica esclusivamente per l'area classificata industriale e individuata nella cartografia del Piano (Cantina sociale);
D. ristrutturazione e ampliamento delle sole aree artigianali esistenti. Sono escluse le aree individuate nella cartografia del Piano con particolari caratteristiche idrogeologiche (aree esondabili). Gli ampliamenti comportano la dotazione degli standards da reperire all'interno dell'area di proprietà ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77.

Per fabbricati destinati ad attività artigianali all'interno del nucleo di interesse storico e, più in generale, in zona C, valgono le disposizioni dell'art. 4.

5.5.3 Modi di intervento

- denuncia o segnalazione certificata di inizio attività ai sensi di legge per i punti A e B del precedente articolo;
- denuncia / segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire oneroso per i punti B e D. Al momento della richiesta di permesso di costruire l'Amministrazione Comunale potrà subordinare il rilascio dello stesso alla stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 quando si presenti la necessità di instaurare con il titolare un rapporto di natura contrattuale;
- presentazione obbligatoria del S.U.E. (punto C). Nell'ambito del S.U.E. devono essere cedute o asservite a suolo pubblico le aree di standards ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77.

5.5.4 Parametri quantitativi

I parametri quantitativi da verificare per ciascun lotto interessato da attività artigianali (art. 5.5.2. lettera D) soggette ad ampliamento sono:

Rc = 2/5 Sf;
Ds = m 20,00 o 30,00, come indicato nella cartografia del Piano e nelle N.T.;
Dc = m 5,00; è ammessa l'edificazione a confine (Dc = 0) della eventuale area oggetto di cessione.
D = m 10,00, escluso bassi fabbricati (H max 2,50 m);
H max = m 8, fatte salve maggiori altezze per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscano volumetria (es. silos). Per tali strutture la distanza minima dai confini non dovrà essere inferiore all'altezza raggiunta.
Parcheggi privati: dotazione minima 1 posto auto ogni 3 addetti con un minimo del 10% della Sf.
Parcheggi e verde pubblico: 20% St.

È obbligatorio, per tutti gli interventi edificatori di fabbricati produttivi, uno studio dell'inserimento ambientale che contenga almeno la piantumazione verso i fronti pubblici, con specie arboree autoctone. La piantumazione farà pertanto parte del progetto edilizio presentato al Comune e da esso autorizzato.

5.6 ZONE PRODUTTIVE D1

Le zone D1 sono le aree produttive artigianali di nuovo impianto individuate nella cartografia del Piano.

5.6.1 Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone D1 di nuovo impianto sono:

A. attività produttive di carattere industriale ed artigianale;
B. attività espositive di vendita di deposito e stoccaggio complementari e/o connesse alle attività produttive di carattere industriale e artigianale esercitate sul posto;
C. funzioni compatibili quali:
   - uffici amministrativi, tecnici e di laboratorio;
   - residenza del proprietario e del custode limitatamente ad un alloggio per ciascun impianto produttivo con una S.U.L. non superiore a mq 120, anche ubicata in costruzioni isolate.

5.6.2 Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

A. interventi di nuova edificazione.

5.6.3 Modi di intervento ammessi

Gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati nei seguenti modi:

a) presentazione obbligatoria del S.U.E. Nell'ambito del S.U.E. devono essere cedute o asservite a suolo pubblico le aree di standards nella misura di legge (art. 21 L.R. 56/77) e individuate in cartografia.

5.6.4 Parametri quantitativi

I parametri quantitativi per le aree di nuovo impianto D1 sono i seguenti:

Rc = 2/5 Sf;
Ds = m 30,00;
Dc = m 5,00; è ammessa l'edificazione a confine (Dc = 0) dell'area oggetto di cessione;
D = m 10,00, escluso bassi fabbricati (H max 2,50 m);
Hmax = m 8, fatte salve maggiori altezze per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscano volumetria (es. silos). Per tali strutture la distanza minima dai confini non dovrà essere inferiore all'altezza raggiunta;
Parcheggi privati: devono essere localizzati all'interno del confine di proprietà definito dopo la cessione degli standards. Dotazione minima 1 posto auto ogni 3 addetti con un minimo del 10% della Sf, fatto salvo il 20% della St da cedere in sede S.U.E. Il richiedente S.U.E. deve comunque assolvere il 100% del fabbisogno di parcheggi relativi alla propria attività. In caso contrario il sindaco potrà intimare al richiedente di assolvere i suoi compiti e il richiedente sarà soggetto alle sanzioni di legge in caso di inadempienza;
Parcheggi e verde pubblico: 20% St. Nella cartografia del Piano sono individuate le aree da cedere destinate ad attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti produttivi;
Piantumazione degli alberi ad alto fusto (specie autoctone): 20% superficie libera di ogni lotto.

È obbligatorio, per tutti gli interventi edificatori di fabbricati produttivi, uno studio dell'inserimento ambientale che contenga almeno la piantumazione verso i fronti pubblici, con specie arboree autoctone. La piantumazione farà pertanto parte del progetto edilizio presentato al Comune e da esso autorizzato.

5.7 ZONE PRODUTTIVE D1a

5.7.1 Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

A. interventi di nuova edificazione.

5.7.2 Modi di intervento ammessi

Gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati nei seguenti modi:

b) presentazione obbligatoria del S.U.E. Nell'ambito del S.U.E. devono essere cedute o asservite a suolo pubblico le aree di standards nella misura di legge (art. 21 L.R. 56/77) e individuate in cartografia.

5.7.3 Parametri quantitativi

I parametri quantitativi per le aree di nuovo impianto D1a sono i seguenti:

S.U.L.max= 1000 mq
Rc = 2/5 Sf;
Ds = m 30,00;
Dc = m 5,00; è ammessa l'edificazione a confine (Dc = 0) dell'area oggetto di cessione;
D = m 10,00, escluso bassi fabbricati (H max 2,50 m);
Hmax = m 8, fatte salve maggiori altezze per strutture ed impianti tecnologici che non costituiscano volumetria (es. silos). Per tali strutture la distanza minima dai confini non dovrà essere inferiore all'altezza raggiunta;
Parcheggi privati: devono essere localizzati all'interno del confine di proprietà definito dopo la cessione degli standards. Dotazione minima 1 posto auto ogni 3 addetti con un minimo del 10% della Sf, fatto salvo il 20% della St da cedere in sede S.U.E. Il richiedente S.U.E. deve comunque assolvere il 100% del fabbisogno di parcheggi relativi alla propria attività. In caso contrario il sindaco potrà intimare al richiedente di assolvere i suoi compiti e il richiedente sarà soggetto alle sanzioni di legge in caso di inadempienza;
Parcheggi e verde pubblico: 20% St. Nella cartografia del Piano sono individuate le aree da cedere destinate ad attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti produttivi;
Piantumazione degli alberi ad alto fusto (specie autoctone): 20% superficie libera di ogni lotto.

È obbligatorio, per tutti gli interventi edificatori di fabbricati produttivi, uno studio dell'inserimento ambientale che contenga almeno la piantumazione verso i fronti pubblici, con specie arboree

autoctone. La piantumazione farà pertanto parte del progetto edilizio presentato al Comune e da esso autorizzato.

5.7.4 Prescrizioni idrogeologiche

Denominazione/Destinazione: D1a (area artigianale di nuovo impianto, soggetta a S.U.E.) e D1Sa (area a servizi per le zone artigianali).
Ubicazione: SW del concentrico di Villaromagnano, in fregio alla Strada Comunale del Boschetto (ved. successivo stralcio cartografico di PRG).
Uso attuale del suolo: terreno agricolo, seminativo.
Morfologia: da pianeggiante, nella parte a Sud, a pseudopianeggiante, nella parte Nord, con debole esposizione NE.
Geologia: l'area in esame risulta per lo più impostata sulla forma¬zione nota in letteratura con il nome di "Fluviale recente" (Pleistocene). La porzione rimanente, laddove sono previsti il verde ed i parcheggi (parte evidenziata in verde nello stralcio planimetrico di PRG), risulta caratterizzata dalle "Alluvioni oloceniche".
Trattasi, in entrambi i casi di sedimenti del T. Ossona, di natura limoso-argillosa e subordinatamente ghiaiosa, con suoli di copertura, laddove presenti, caratterizzati da limi e/o da limi argillosi.
Stabilità: "Classi IIa e IIIa" della Carta di Sintesi. L'area, per la maggior parte della sua estensione appartiene alla cosiddetta Classe IIa. Presenta condizioni moderate di pericolosità geomorfologica che possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici, derivanti da indagini geognostiche, studi geo¬logici e geotecnici, da eseguirsi in fase di progetto esecutivo, in ottemperanza alle previsioni del D.M. 11/03/88.
Una limitata porzione di sedime altimetricamente più depressa, per problematiche idrauliche, indotte dal T. Ossona, non risulta usufruibile a fini edificatori. E' stata, pertanto, cartografata nella cosiddetta Classe IIIa (parte evidenziata in verde nello stralcio planimetrico di PRG).
Prescrizioni generali: la limitata porzione di area caratterizzata dalla classe IIIa, per i motivi sopraccitati, può essere utilizzata solo per l'indice di edificabilità e per la realizzazione degli spazi verdi e dei parcheggi.
Per quanto riguarda la parte rimanente di sedime, in relazione al contesto geologico-geomorfologico-geolitologico sopradescritto, si impone di effettuare indagini specifiche atte a determinare la quota ottimale di imposta delle fondazioni ed i parametri geotecnici dei terreni investigati, valutare l'altezza critica degli scavi e regimare le acque superficiali.
In riferimento all'Ordinanza del P.C.M. 3274/2003, nel rammentare che il Comune di Villaromagnano, sulla base della recente classificazione sismica 2003, risulta appartenere alla cosiddetta "Zona 3", la progettazione dovrà essere effettuata, con criteri antisismici, secondo le indicazioni contenute nel sopraccitato documento e s.m.i., negli Eurocodici 7 e 8 e nel T.U. per l'edilizia.
Per tali motivi, in riferimento alla caratterizzazione geologico-geotecnica del terreno d'imposta fondazioni, da effettuarsi in fase di progettazione esecutiva, secondo le modalità sopra indicate, dovrà essere, altresì, definita la "categoria di profilo strati¬grafico del suolo di fondazione".
Andranno, pertanto, valutate, altrochè le caratteristiche litostratigrafiche del terreno, le cosiddette VS30 che rappresentano la velocità media di propagazione, entro 30 m di profondità, delle onde di taglio. Queste possono essere determinate, ad esempio, con prospezioni sismiche di superficie (riflessione, rifrazione, vibrometria, microtremore, SASW), prove sismiche in foro [down-hole (DHT) e cross-hole (CHT)], e/o mediante correlazioni geotecniche con NSPT.
Tali suggerimenti, unitamente alle indicazioni puntuali contenute nelle relazioni geologica e geotecnica, parti integranti degli elaborati progettuali, garantiranno la sicurezza delle opere, come previsto dal D.M. 11/03/88, dall' OPCM n. 3274/2003 e s.m.i., dal DPR 380/2001 e dagli Eurocodici.

ART. 6 LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE L2

6.1 FINALITÀ DELLA NORMA

La finalità della norma é quella di promuovere la riqualificazione di un'area produttiva esistente, sia da un punto di vista architettonico, per le particolari caratteristiche localizzative (di fronte alla zona destinata a verde pubblico attrezzato e nell'immediato ingresso del centro abitato), che da un punto di vista urbanistico, nel rispetto delle "Criteri ed indirizzi commerciali in recepimento alla DCR 24/03/2006 n. 59-10831", approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 23 del 25/11/2009 che normano quest'area.

Viene comunque consentito il mantenimento delle attuali destinazioni e gli interventi ammessi sono:

B. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

C. restauro e risanamento conservativo

ART. 7 PRESCRIZIONI NORMATIVE DI P.R.G.C.

7.1 EDIFICI ESISTENTI IN ZONE IMPROPRIE

Per gli edifici esistenti con destinazioni differenti rispetto a quelle previste nelle tavole di P.R.G.C. i tipi di intervento consentiti sono:

- conservazione dello stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.2 ZONE A RISCHIO IDROGEOLOGICO - SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA, DELL'ATTITUDINE ALL'UTILIZZO URBANISTICO, SUDDIVISIONE IN CLASSI DI IDONEITA' E PRESCRIZIONI GENERALI

Tutti gli interventi edificatori e/o di trasformazione del territorio dovranno essere verificati nella tavola in scala 1:10.000 e nella TAV. 4 in scala 1:5.000 dove le previsioni di piano sono sovrapposte alle classi geologiche.
L'analisi di tutti gli elementi di carattere geolitologico, geomorfologico, idrogeologico, idrologico ha consentito una valutazione oggettiva della propensione al dissesto nell'intero ambito comunale.
Tale determinazione, sulla base dei dati acquisiti, degli eventi storici, delle risultanze di indagini geologiche a corredo di precedenti strumenti urbanistici, della bibliografia e cartografia della Regione Piemonte, del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del F. Po, ha permesso di effettuare una zonazione del territorio. Quest'ultima ha consentito la definizione di aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca, indipendentemente dai fattori antropici (Vedi Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica). La sopraccitata cartografia riporta la descrizione della propensione all'uso urbanistico dei settori omogeneamente distinti, come previsto dalla Circolare del P.G.R. n. 7/LAP del 6/05/96, secondo tre classi di idoneità d'uso.

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88. Gli elaborati progettuali, allegati all'istanza di concessione edilizia e/o autorizzazione dovranno, pertanto, essere corredati di relazione geotecnica. In ogni caso, tutti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi riguardanti insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi, ecc., dovranno essere corredati, oltreché di studi geotecnici, di indagini e relazioni geologiche, come stabilito al punto H) del D.M. 11/03/88.
A prescindere dalla Classe di appartenenza (I, II e III), l'obbligatorietà della relazione geologica, come da normativa vigente, è sempre prevista nei seguenti casi:

- aree sottoposte a vincoli;
- manufatti di materiali sciolti;
- gallerie e manufatti sotterranei;
- stabilità dei fronti di scavo;
- fattibilità geotecnica di opere su grandi aree;
- discariche e colmate;
- cave di inerti o di materiali lapidei;
- emungimenti di falde idriche;
- dispersione nel sottosuolo, mediante "subirrigazione" o "pozzi assorbenti", di scarichi fognari chiarificati, nei casi consentiti dalla normativa vigente;
- consolidamenti di fabbricati;
- ancoraggi.

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici, derivanti da indagini geognostiche, studi geologici e geotecnici, da eseguire nelle aree di intervento in fase di progetto esecutivo, in ottemperanza al D.M. 11/03/88.
Tale classe viene suddivisa in due sottoclassi in funzione della natura dei fattori penalizzanti:

CLASSE IIa

Porzioni di territorio da subpianeggianti a moderatamente acclivi, interessate da uno o più fattori penalizzanti quali acque di esondazione a bassa energia, prolungato ristagno delle acque meteoriche, ruscellamento diffuso, mediocri caratteristiche meccaniche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione.
In tale classe sono comprese anche quelle parti di territorio oggetto in passato di alluvionamenti ad opera di corsi d'acqua minori, attualmente adeguati come sezione di deflusso e talora intubati. Il rischio idraulico risulta "basso" e comunque associato ad eventuale ostruzione dei manufatti, ad opera di materiale trasportato dalle acque, che può comportare una diminuzione delle sezioni di deflusso.
Gli elaborati progettuali, allegati all'istanza di concessione edilizia e/o autorizzazione dovranno essere corredati di relazione geologica e geotecnica. Si raccomanda, inoltre, di effettuare una verifica idraulica quantitativa finalizzata all'individuazione delle modalità esecutive degli interventi previsti e delle eventuali opere di protezione da eseguire. Dovranno, inoltre, essere verificati, dal punto di vista dell'efficienza e dello stato di manutenzione, i manufatti di difesa esistenti.

CLASSE IIb

Porzioni di territorio da debolmente a mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la moderata pericolosità derivano principalmente da problemi di stabilità dei versanti connessi alle scadenti caratteristiche meccaniche dei terreni di copertura e/o alla sfavorevole giacitura del substrato.
Gli elaborati progettuali, allegati all'istanza di concessione edilizia e/o autorizzazione dovranno essere corredati di relazione geologica e geotecnica.
In relazione al particolare contesto geologico-geomorfologico, oltre ad una corretta individuazione della quota d'imposta fondazioni ed accertare la presenza di eventuali deflussi sotterranei, si raccomanda di effettuare una verifica di stabilità del pendio e dei fronti di scavo.

CLASSE III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.
Tale classe viene, pertanto, suddivisa in due sottoclassi:

CLASSE IIIa

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia).
Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.
Ciò premesso, con l'intento di non penalizzare soprattutto le attività agricole presenti sui versanti o ubicate in prossimità del reticolo idrografico, in aree non direttamente interessate dai dissesti, si ritiene possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Tali edifici, da realizzarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti, dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito aziendale e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche, idrauliche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16 URE e dal D.M. 11/03/88.
La progettazione degli interventi dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.
Per gli altri edifici in zona agricola ed in Classe IIIa, se non direttamente interessate dai dissesti, oltreché la manutenzione dell'esistente, possono essere realizzati, dopo le opportune verifiche geologiche, idrogeologiche, idrauliche e geotecniche, gli ampliamenti funzionali ed i recuperi delle pertinenze, anche con cambio di destinazione, che però non portino ad aumenti del carico antropico.
Per i settori di versante dissestati, in frana o vulnerabili, le pratiche agronomiche devono essere improntate ad evitare peggioramenti delle condizioni di stabilità. Sono pertanto da evitare quelle attività che possono favorire l'eccessiva imbibizione dei terreni ed il processo accelerato di erosione superficiale (per es. arature profonde). Viceversa, sono auspicabili interventi atti a regimare e migliorare gli scorrimenti superficiali.

CLASSE IIIb

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.
In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc..
Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.
Le valutazioni relative alla mitigazione del rischio, che spetteranno all'Amministrazione Comunale, dovranno essere sviluppate sulla sorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da un geologo e da professionisti competenti, in collaborazione con i tecnici comunali.
La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la minimizzazione della pericolosità (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.
In tale raggruppamento sono state inserite le seguenti aree:

- l'abitato di località Ridotto, ubicato ad ovest del concentrico in orografica sinistra del T. Ossona, risulta interessato da problematiche idrauliche, con fenomeni di esondazione ad elevata energia, con basso tempo di ritorno. Recentemente sono state effettuate operazioni di ricalibratura delle sezioni idrauliche e di pulizia dell'alveo. Tuttavia, per la criticità piuttosto ricorrente degli eventi alluvionali, in tale porzione di territorio saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico e relative unicamente agli edifici esistenti così come previsto dalle norme di zona C1B (art. 4.11). Non saranno ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di relazione idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi; inoltre non saranno ammesse le recinzioni cieche;
- manufatti insistenti in località Boschetto, ubicati in corrispondenza del limite amministrativo con il Comune di Spineto Scrivia, a causa di un movimento gravitativo, riattivatosi a seguito delle insistenti piogge dell'autunno 2000, risultano, potenzialmente interessati da eventuali evoluzioni del dissesto. Si ritiene opportuno, altrochè prevedere una efficace regimazione degli scorrimenti superficiali, effettuare una serie di drenaggi atti a bonificare la porzione di territorio interessata dalla frana;
- il fabbricato localizzato in prossimità della zona di piede del versante che si origina in località Romagnano e si conclude nella piana alluvionale sull'orografica destra del T. Ossona, poiché insistente su una spianata antropica derivante da una pratica di taglio del pendio, risulta potenzialmente interessato da problematiche gravitative. Occorre, pertanto, altroché regimare gli scorrimenti superficiali, evitare, a mezzo di strutture di contenimento opportunamente drenate e mantenute, fenomeni di smottamento della coltre eluvio-colluviale e di rilasci tensionali e/o erosione del substrato. In tali porzioni di territorio, in assenza delle opere di riassetto, saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico e relative unicamente agli edifici esistenti, quali:
    - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici con esclusione della demolizione e ricostruzione; i soli ampliamenti ammessi saranno, ove necessario, gli interventi di adeguamento igienico funzionale degli edifici, da effettuarsi nel rispetto della legislazione vigente.
- I manufatti insistenti nella porzione più meridionale di località Romagnano risultano a diretto contatto con una perimetrazione di frana per colata caratterizzata da diffusa quiescenza e suscettibile di possibili riattivazioni. Al fine di inibire eventuali evoluzioni del dissesto è inteso che si provvederà ad un'accurata regimazione delle acque superficiali e, se necessario, si potranno effettuare opere drenanti atte a bonificare la porzione di territorio interessata dal dissesto.

In attesa che l'Amministrazione Comunale verifichi l'avvenuta minimizzazione del rischio, saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico e relative unicamente agli edifici esistenti, quali:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici con esclusione della demolizione e ricostruzione;
- ampliamenti, ove necessario, per gli interventi di adeguamento igienico funzionale degli edifici, da effettuarsi nel rispetto della legislazione vigente.

L'edificio sito a nord della Strada Provinciale n. 129 potrebbe essere coinvolto dall'evoluzione del dissesto ubicato a nord del fabbricato. Al fine di inibire tale eventualità è inteso che si provvederà ad un'accurata regimazione delle acque superficiali e, se necessario, si potranno effettuare opere drenanti atte a bonificare la porzione di territorio interessata dal dissesto.
In attesa che l'Amministrazione Comunale verifichi l'avvenuta minimizzazione del rischio, saranno consentite solo le trasformazioni che non aumentino il carico antropico e relative unicamente agli edifici esistenti,quali:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici con esclusione della demolizione e ricostruzione;
- i soli ampliamenti ammessi saranno, ove necessario, gli interventi di adeguamento igienico funzionale degli edifici, da effettuarsi nel rispetto della legislazione vigente.

La fattibilità degli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed adeguamento igienico funzionale degli edifici, s'intende verificata da una specifica relazione geologico-tecnica, da realizzarsi dal soggetto attuatore dell'opera.
Si tiene a precisare che tutte le prescrizioni contenute nella presente relazione "Indagine geologico-tecnica per il progetto di variante generale al P.R.G.C. - Parte prima: inquadramento generale", relative alle diverse classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica, dovranno essere ritenute parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione.
Analogamente, le condizioni dettate per la fruibilità delle aree di nuova previsione (Vedi "Indagine geologico-tecnica per il progetto di Variante generale al P.R.G.C. – Parte seconda: schede di dettaglio delle aree di nuovo utilizzo"), andranno considerate come Norme di Piano.
Si ritiene importante precisare che i presenti elaborati sono stati redatti antecedentemente alla pubblicazione della nota Tecnica Esplicativa della Circolare 7/LAP/1996, la quale, al punto 6.1 "Possibilità di non differenziare la classe III" recita:"Nell'ambito di estesi versanti montani o collinari non edificati o con presenza di isolati edifici può essere accettato l'uso di una Classe III non differenziata, da intendersi non come una nuova sottoclasse, ma come una zona complessivamente di Classe IIIa, con locali aree di Classe IIIb ed eventuali aree in Classe II non cartografate, o cartografabili, alla scala utilizzata.
Nell'ambito di tali settori, l'identificazione puntuale e cartografica delle rare edificazioni può essere omessa e trattata nell'ambito delle norme di attuazione del P.R.G.C. con specifico riferimento normativo (vedi paragrafo successivo), mentre l'analisi di dettaglio necessaria ad identificare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (Classe II o Classe III b) può essere rinviata ad eventuali future varianti di piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che s'intendono supportate da studi geomorfologici di dettaglio adeguati. Anche per questi ambiti (così come già detto sopra per la Classe III a) Considerato quanto evidenziato, i territori ricadenti in Classe III a e non interessati da fenomeni dinamici sono da equiparare alla classe III indifferenziata e, pertanto si ritiene che a fronte di opportune indagini di dettaglio, eventualmente anche di carattere geognostico, da espletare nel rispetto della Circolare 7/LAP e delle normative vigenti, sarà eventualmente possibile individuare una diversa idoneità all'utilizzazione urbanistica di vaste aree, a pericolosità diffusa, ora localizzate in Classe IIIa, con la perimetrazione di ambiti in classi a minor pericolo.
Viceversa l'accadimento di eventi naturali (frane, alluvioni, etc.), l'acquisizione di nuove informazioni o conoscenze possono, ovviamente, comportare la riduzione dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, precedentemente individuata in un'area.
Si sottolinea, inoltre, che il risultato di eventuali monitoraggi non potrà giustificare la declassazione di aree pericolose a classi di minor rischio: i soli risultati negativi derivanti dal monitoraggio (assenza di movimento) non consentiranno la riclassificazione di aree in senso meno cautelativo.
Le prescrizioni geologico-tecniche relative alle aree di nuovo impianto e confermate nell'indagine geologico tecnica, s'intendono integralmente recepite nel presente articolo.

7.3 FASCE DI RISPETTO CORSI D'ACQUA

La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.
Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua s'intendono realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.
Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche s'intende garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
I corsi d'acqua di proprietà pubblica, a qualsiasi titolo, s'intendono avere una fascia di rispetto di 10 m., ai sensi del disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica n. 523/1904 e dell'art. 41 del D. Lgs. 152/99. Tale fascia di rispetto, se non più cautelativamente definita, s'intende comunque mantenuta anche per tutti i corsi d'acqua minori (per il torrente Ossona, se non più cautelativamente definito, s'intendono rispettati i disposti dell'art. n. 29 della L.R. 56/77).

Le zone rientranti nella fascia di rispetto dei 150 metri dei corsi d'acqua, così come definiti dal Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali a norma dell'art. 1 della Legge 8 ottobre 1997 n. 352" (ex lege 431), sono soggette ai disposti di tale legge.

S'intendono, ove necessario, applicati i disposti della L.R. 56/77 art. 29.

7.4 FASCE DI RISPETTO OLEODOTTI, GASDOTTI, ECC.

Gli oleodotti, gasdotti, i metanodotti ecc. sono salvaguardati da fasce di rispetto minime dall'asse della condotta, misurata in orizzontale sul terreno, entro cui è vietata l'edificazione.
Le misure minime di tali fasce di rispetto variano in relazione:

- alle servitù previste dalla concessione;
- conformemente ai disposti del D.M. 24/11/84.

7.5 FASCE DI RISPETTO VIABILITÀ EXTRAURBANA, CIMITERO, IMPIANTI NOCIVI ED INQUINANTI

L'osservanza delle norme di cui agli artt. 27 e 29 della L.R. 56/77 (fasce di rispetto), ha la finalità di garantire la sicurezza degli insediamenti; per quanto riguarda la tutela paesaggistica si rimanda ai disposti della specifica normativa nazionale e regionale anche nei casi in cui non siano specificatamente individuati in cartografia.
Nelle fasce di rispetto relative alla viabilità extraurbana esistente o in progetto, é fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi industriali, artigianali e commerciali salvo quanto esplicitamente previsto ai commi seguenti.
Tali fasce sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, nuove strade o corsie di servizio, a parcheggi pubblici, percorsi pedonali o ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura.
Non é ammessa la nuova costruzione salva la concessione a titolo di precario, per la distribuzione di carburante e per la realizzazione di cabine dell'energia elettrica.
Ad esse si applicano, comunque, i disposti dell'art. 27 della L.R. 56/77 e si richiamano, altresì, i disposti del Codice della Strada e del D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 come modificato dal D.P.R. n. 147 del 26/04/1993 e dal DPR n. 610 del 16/09/1996.
Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi della zona in cui ricadono.
Gli ampliamenti potranno essere realizzati sul lato opposto a quello della infrastruttura viaria da salvaguardare, o comunque in posizione tale da non comportare ulteriori riduzioni della distanza dalla viabilità.
Le superfici delle fasce di rispetto sono computabili ai fini del calcolo della quantità edificabile dei lotti che le comprendono.
Nella fascia di rispetto relativa al cimitero é fatto divieto di nuove costruzioni e di ampliamento di quelle esistenti; é ammesso l'utilizzo di dette fasce, per le opere di ampliamento del cimitero stesso, per la realizzazione dei parcheggi, di parchi pubblici e aree pubbliche attrezzate per il verde e lo sport. In caso di edifici esistenti in dette fasce, sono ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria, il risanamento conservativo o restauro e la ristrutturazione edilizia di tipo A. E' inoltre consentito, qualora ammessa dalla norme della zona di appartenenza, un ampliamento degli edifici esistenti a destinazione già residenziale, nella misura massima del 10% del volume, ed il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, in conformità alle disposizioni dell'art. 298 della legge 1/08/2002 . 166, che modifica l'art. 338 del TT.UU.LL.SS.
Nelle fasce di rispetto relative ai depositi di materiali insalubri e pericolosi, alle pubbliche discariche, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, é fatto divieto di nuove costruzioni; é obbligatorio l'impianto di una cortina di essenze arboree locali ad alto fusto.
Per le fasce di rispetto relative alle opere di presa degli acquedotti é, comunque, richiamato il disposto del D.P.R. 24/05/88 n. 236, e in particolare, l'art. 6. Dette fasce di rispetto hanno carattere di temporaneità e cessano la loro operatività quando le opere di presa degli acquedotti siano disattivate permanentemente. In caso di edifici esistenti in dette fasce é ammessa, di norma, la manutenzione ordinaria e straordinaria. Tali fasce di rispetto sono asservite alla proprietà degli impianti protetti: la superficie relativa può quindi conferire quantità edificabile unicamente agli impianti stessi.
Le fasce di rispetto relative ai depositi di materiali insalubri e pericolosi e alle pubbliche discariche avranno una profondità di m 100,00.

Le fasce di rispetto relative alla viabilità, cimitero e servizi tecnologici sono normate secondo i disposti dell'art. 27 della L.R. 56/77: in esse possono essere ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia nonché le attrezzature di rete per la erogazione dei pubblici servizi.
In particolare la fascia di rispetto del depuratore esistente é pari a 100 metri.

7.6 DISTANZA DELLE COSTRUZIONI DALLE STRADE

In tutto il territorio comunale, in cui non sono graficamente prescritte fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari, devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali:

- strade provinciali fuori dal centro abitato: arretramento m 30,00;
- strade comunali fuori dal centro abitato: arretramento m 20,00;
- strade vicinali: arretramento m 10,00;
- strade private: arretramento m 5,00.

7.7 ZONE ALBERATE

In tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservate le alberature di alto fusto esistenti ed in particolare, nel concentrico, le alberature dei viali esistenti: per il loro abbattimento é necessaria la preventiva autorizzazione rilasciata dal Sindaco, in conformità agli artt. 12 e seguenti L.R. 57/79 e dell'ultimo comma dell'art. 56 L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 8 AREE DI INTERESSE GENERALE E AREE VINCOLATE

8.1 AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI

8.1.1 Finalità della norma

La finalità della norma è quella di normare la realizzazione di attrezzature ed impianti di carattere tecnologico quali impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, impianti dell'acquedotto, impianti del metanodotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, cabine per impianti telefonici, servizi per le telecomunicazioni, ecc. Sono consentite esclusivamente le strutture tecnologiche necessarie alla realizzazione degli impianti stessi.

8.1.2 Interventi ammessi

Sono consentiti: interventi di nuova costruzione in zona agricola VA, mentre nelle zone C1, C2, C3 e C4 sono vietati; possono essere concesse deroghe solo in casi eccezionali e solo per quelle attrezzature che non comportano nessuna interferenza alle esigenze abitative e secondo l'insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale. Deve essere comunque dimostrata l'effettiva necessità della realizzazione e almeno tre proposte alternative da sottoporre all'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere eventuali modifiche per il corretto inserimento ambientale e paesistico.
Per le attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento degli impianti ed attrezzature.

8.1.3 Modi di intervento ammessi

Gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati nei seguenti modi:

- Comunicazione attività edilizia libera per interventi di manutenzione straordinaria;
- Permesso di costruire singolo per interventi di ristrutturazione edilizia e per interventi di ampliamento e di nuovo impianto.

La richiesta di realizzazione di nuovi impianti deve essere ampiamente documentata dimostrando le reali necessità di realizzare ampliamenti o nuovi interventi.
Gli impianti tecnologici che possono arrecare danni agli insediamenti preesistenti come campi magnetici, ecc. dovranno distare dai fabbricati esistenti in ragione alla pericolosità e dovrà essere soggetto a parere preventivo degli enti preposti. L'Amministrazione Comunale si riserverà di concedere regolare concessione sentito anche tecnici di sua fiducia.

8.1.4 Compatibilità idrogeologica

Tutte le costruzioni realizzabili a norma del presente articolo potranno essere assentite soltanto dopo attenta verifica della loro compatibilità idrogeologica con la nuova carta di sintesi, come tassativamente richiesto all'art. 7 delle presenti norme.

8.2 VINCOLI AI SENSI DEL DL 29 OTTOBRE 1999, N. 490 "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA DI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI A NORMA DELL'ART. 1 DELLA LEGGE 8 OTTOBRE 1997, N. 352"

8.1.2 Prescrizioni

Tutti gli interventi ammessi negli edifici vincolati ai sensi del DL 29/10/1999 N. 490, relativamente alle cose di interesse artistico e storico, anche se non individuati nelle tavole del presente P.R.G.C., sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte: detto nulla osta riguarda anche i terreni attigui ad edifici e manufatti vincolati.

8.3 OPERE IN AREE CONTIGUE A STRADE PROVINCIALI

8.3.1 Prescrizioni

Queste opere sono subordinate al preventivo nulla osta dell'Amministrazione Provinciale per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

8.4 AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVA

8.4.1 Prescrizioni

Le aree all'interno delle quali é previsto l'esercizio di attività estrattive per il Comune di Villaromagnano sono quelle esclusivamente individuate nel Piano Regionale delle Cave.
Non è ammessa alcuna attività estrattiva se non inserita nel Piano succitato.

8.5 VERDE PRIVATO

Il Piano regolatore generale individua, localizza e delimita i parchi, le aree verdi e le formazioni arboree, di particolare pregio ambientale, ancorché appartenenti a soggetti privati, e li classifica come "verde privato".
Nelle aree "verde privato" non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni; nei fabbricati esistenti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia; sono consentiti altresì i soli ampliamenti di cui all'articolo 4.9.4. delle presenti norme.
Nelle aree a verde privato, purché opportunamente mascherati e nel rispetto della condizione ambientale del luogo e della conservazione degli eventuali elementi di pregio, è ammessa la realizzazione di piscine, campi da gioco e parcheggi interrati o seminterrati; i parcheggi interrati o seminterrati dovranno essere pertinenziali ai fabbricati residenziali. Le piscine dovranno essere realizzate a 3 m di distanza da confine e dovranno essere inserite nel rispetto delle caratteristiche del luogo.
Nelle aree di cui al presente articolo è prescritta la conservazione del verde, anche arborato, e delle forme di arredo esistenti di pregio; la sistemazione dell'area, conseguente agli interventi ammissibili, dovrà prevedere un'idonea sistemazione a giardino o a parco con la piantumazione di alberi a basso o alto fusto con specie arboree autoctone.
Il verde privato indicato nella cartografia di Piano con delimitazione dell'area e con la dicitura AP è inedificabile per la sua valenza paesaggistica e per la sua posizione nel contesto urbano del Comune.

ART. 9 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

9.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avverrà mediante:

a) Programmi Pluriennali di Attuazione di cui all'art. 33 e 34 della L.R. 5/12/77 n. 56 e s.m.i. a discrezione dell'Amministrazione Comunale;
b) Piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della L. 17/8/42 n. 1150 e successive modificazioni e di cui agli artt. 38-39-40 della L.R. 5/12/77 n. 56;
c) Piani per le aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 22/12/71 n. 865 e di cui all'art. 42 della L.R. 5/12/77 n. 56;
d) Piani di sviluppo per il commercio ai sensi della L.R. 28/99;
e) Piani per l'edilizia economica popolare di cui alla L. 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni e di cui all'art. 41 della L.R. 5/12/77 n. 56;
f) Piani di recupero di cui agli artt. 28 e 30 L. 5/8/78 n. 457 e di cui all'art. 41/bis della L.R. 5/12/77 n°56;
g) Piani esecutivi convenzionati di cui all'art. 43 della L.R. 5/12/77 n. 56;
h) Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'art. 47 L.R. 56/77 e s.m.i.;
i) Permesso di costruire singolo o denuncia / segnalazione certificata di inizio attività secondo linee e prescrizioni di zona in conformità all'art. 11 della L. 17/8/42 n. 1150, agli artt. 3, 4, 5, 6 L. 10 del 28/01/1977 e agli artt. 49 e 56 L.R. 56/77 e s.m.i. ed al DPR 380/2001

9.2 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata area (St o Sf) escluse ogni possibilità di successiva richiesta di altri permessi di nuova costruzione, indipendentemente da frazionamenti o passaggi di proprietà.
La data a cui si fa riferimento per l'utilizzazione degli indici è la situazione catastale allo 01/01/1993.

INDICE

CONTENUTI E FINALITÀ DEL PIANO 1
ELABORATI PERIMETRAZIONE 1
3.1 FINALITÀ DELLA NORMA 3
3.2 CARATTERISTICHE DELLA ZONA VA 3
3.3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE 3
3.4 NORME PER LE COSTRUZIONI RICADENTI IN AREE DI RISPETTO E DI SALVAGUARDIA 3
3.5 COMPATIBILITÀ IDROGEOLOGICA 3
3.6 ZONA VA1 3
3.7.2 Modi di intervento 4
3.7.3 Soggetti legittimati ad intervenire per l'edificazione delle residenze rurali (lett. E art. 3.7.1.) 4
3.7.4 Modalità per il rilascio dei permessi di costruire 4
3.7.5 Parametri quantitativi residenza degli imprenditori agricoli di nuovo impianto 4
3.7.6 Quantità edificabili 5
3.8 FABBRICATI DI SERVIZIO ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA 5
3.8.1 Parametri quantitativi 5
3.8.2 Attività Zootecnica 5
3.8.3 Allevamento di suini 6
3.8.4 Soggetti legittimati ad intervenire per l'edificazione a servizio dell'attività agricola e zootecnica 6
3.8.5 Modi di intervento 6
3.8.6 Modalità per il rilascio dei permessi di costruire 6
3.9 FABBRICATI DISMESSI IN VA 6
3.9.1 Interventi ammessi 6
3.9.2 Modi di intervento 7
3.9.3 Parametri quantitativi edilizi 7
3.10 ATTIVITÀ AGRITURISTICHE IN VA 7
3.10.1 Norme per le attività agrituristiche nelle zone VA 7
3.10.2 Modi di intervento 7
3.11 RECUPERO DI COMPLESSI AGRICOLI DISMESSI O DISMETTIBILI 8
3.11.1 Finalità della norma 8
3.11.2 Norme per i complessi agricoli dismessi o dismettibili 8
3.11.3 Modi di intervento 8
3.11.4 Parametri quantitativi 8
3.12 FABBRICATI ESISTENTI IN VA CON DESTINAZIONE DIVERSA DALL'USO AGRICOLO 8
3.12.1 Interventi ammessi 8
3.12.2 Modi di intervento 9
3.12.3 Parametri quantitativi 9
3.13 FABBRICATI AD USO AUTORIMESSA IN ZONA AGRICOLA 9
3.13.1 PARAMETRI QUANTITATIVI E QUALITATIVI FABBRICATI DESTINATI A PARCHEGGIO 9
3.13.2 MODI DI INTERVENTO 9
4.1. FINALITÀ DELLA NORMA 10
4.2. PERIMETRAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI 10
4.3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE 10
4.3.1.Modi di intervento ammessi 10
4.3.2.Modi di intervento ammessi 10
4.4. STANDARDS URBANISTICI 11
4.5. PARCHEGGI PRIVATI 11
4.5.2 Parametri quantitativi e qualitativi fabbricati destinati ad autorimessa 11
La realizzazione od installazione di tali manufatti non modifica i parametri urbanistico edilizi e comporta il solo rispetto delle seguenti distanze: 12
- **Ds: fissate per ogni zona C** 12
- **Dc: mt. 3.00 (tre) in caso di ricovero per animali da affezione; negli altri casi è possibile anche l'installazione o costruzione a confine, senza il preventivo assenso del confinante** 12
- **D: mt. 3.00 (tre), ad eccezione del fabbricato di cui costituisce pertinenza** 12

Le strutture di cui al presente articolo possono essere realizzate in opera con finiture tradizionali, od anche mediante installazione di strutture prefabbricate, in legno o mista legno – ferro, fissate o semplicemente appoggiate a terra. E' preferibile la copertura a falde, con materiali compatibili con il contesto in cui sono inseriti. 12

La realizzazione od installazione di tali manufatti comporta la comunicazione preventiva agli uffici comunali, mediante apposita modulistica, fatta eccezione per quelle destinate al ricovero di animali di affezione di piccola taglia. Nelle zone C1, ove il responsabile del procedimento ne ravvisi l'opportunità, l'installazione o realizzazione di tali manufatti può essere sottoposta preventivamente all'esame della Commissione Edilizia, e potrà essere pertanto realizzata qualora nessuna comunicazione in merito fosse pervenuta entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'inoltro allo Sportello Unico Edilizia, o successivamente al parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia, che dovrà pervenire entro 20 (trenta) giorni dal termine predetto. 12

4.9.1 Finalità delle norme 12
4.9.2 Perimetrazione e caratteristiche dell'edificato 12
4.9.3 Previsioni di P.R.G.C. e destinazioni d'uso ammesse 12
4.9.4 Interventi ammessi 13
4.9.5 Piani di recupero di iniziativa privata 13
4.9.6 Parametri quantitativi piani di recupero 13
4.9.7 Parametri quantitativi ristrutturazioni edilizie 14
4.9.8 Parametri quantitativi attività commerciali, direzionali, di servizio e artigianali 14
4.9.9 Disposizioni sull'ornato degli edifici 14
4.10.1 Finalità delle norme 15
4.10.2 Individuazione e caratteristiche dell'edificato 15
4.10.3 Destinazioni d'uso ammesse 15
4.11.1 Finalità della norma 15
4.11.2 Individuazione e caratteristiche dell'edificato 15
4.11.3 Destinazione d'uso ammesse 16
4.11.4 Interventi ammessi 16
4.12.1 Finalità delle norme 16
4.12.2 Destinazioni d'uso ammesse 16
4.12.3 Interventi ammessi 16
4.12.5 Parametri quantitativi residenza 17
4.12.6 Parametri quantitativi attività commerciali, direzionali, di servizio e artigianali 17
4.13.2 Individuazione delle aree residenziali C3 e C4 17
4.13.3 Prescrizioni idrogeologiche per le zone C 3.9. – C 3.10. – C 3.11. – C 3.12. - C 3.13. – C 3.14. – C 3.15. 18
4.13.5 Parametri quantitativi e modalità di rilascio del permesso di costruire 18
***5.2 CAUTELE E PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE* 24**
***5.3 DIVIETI DI INSEDIAMENTO* 24**
***5.4 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE* 24**
***5.5 AREE PRODUTTIVE ESISTENTI D* 24**
5.5.1 Caratteristiche degli insediamenti produttivi esistenti 24
5.5.2 Interventi ammessi 24
5.5.3 Modi di intervento 24
5.5.4 Parametri quantitativi 25
***5.6 ZONE PRODUTTIVE D1* 25**
5.6.1 Destinazioni d'uso ammesse 25
5.6.2 Interventi ammessi 25
5.6.3 Modi di intervento ammessi 25
5.6.4 Parametri quantitativi 25
***5.7 ZONE PRODUTTIVE D1a* 26**
5.7.1 Interventi ammessi 26
5.7.2 Modi di intervento ammessi 26
5.7.3 Parametri quantitativi 26
5.7.4 Prescrizioni idrogeologiche 27
***6.1 FINALITÀ DELLA NORMA* 28**
***7.1 EDIFICI ESISTENTI IN ZONE IMPROPRIE* 29**
***7.2 ZONE A RISCHIO IDROGEOLOGICO - SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA, DELL'ATTITUDINE ALL'UTILIZZO URBANISTICO, SUDDIVISIONE IN CLASSI DI IDONEITA' E PRESCRIZIONI GENERALI* 29**
***7.3 FASCE DI RISPETTO CORSI D'ACQUA* 32**
***7.4 FASCE DI RISPETTO OLEODOTTI, GASDOTTI, ECC.* 33**

7.5 FASCE DI RISPETTO VIABILITÀ EXTRAURBANA, CIMITERO, IMPIANTI NOCIVI ED INQUINANTI 33
7.6 DISTANZA DELLE COSTRUZIONI DALLE STRADE 34
7.7 ZONE ALBERATE 34
8.1 AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI 35
8.1.1 Finalità della norma 35
8.1.2 Interventi ammessi 35
8.1.3 Modi di intervento ammessi 35
8.1.4 Compatibilità idrogeologica 35
8.2 VINCOLI AI SENSI DEL DL 29 OTTOBRE 1999, N. 490 "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA DI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI A NORMA DELL'ART. 1 DELLA LEGGE 8 OTTOBRE 1997, N. 352" 35
8.1.2 Prescrizioni 35
8.3 OPERE IN AREE CONTIGUE A STRADE PROVINCIALI 35
8.3.1 Prescrizioni 35
8.4 AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVA 36
8.4.1 Prescrizioni 36
8.5 VERDE PRIVATO 36
9.1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE 37
9.2 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI 37