

REGIONE PIEMONTE



Comune di ISOLA SANT'ANTONIO

Provincia di Alessandria

Anno 2002

REGIONE PIEMONTE
DIREZIONE n. 19

19 AGO. 2004

Prot. Gen. n. 2/P/199



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE N. 2

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
COPIA DEL DOCUMENTO
FIRMATO DAL DIRETTORE

in data - 7 FEB. 2005

17 - 14320

Approvato con D.G.R. n.

IL DIRIGENTE
Arch. *Andrea* MARINI

NORME DI ATTUAZIONE

Controdeduzioni: 13° comma dell'articolo 15 Legge Regionale n. 56/77 e s.m. e i.

Deliberazione Consiliare n. del

20 10-8-2004

IL SINDACO

IL SEGRETARIO



IL PROGETTISTA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO





NORME DI ATTUAZIONE

Progetto preliminare

Adottato con delibera consiliare n. 18 del 12/12-2002, divenuta esecutiva a sensi di Legge

Pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Isola Sant'Antonio dal 27/1-2003 al 25/2-2003

Variante Generale n. 2 al P.R.G.C.

Adottata con delibera consiliare n. 18 del 28/10-2003, divenuta esecutiva a sensi di Legge

Pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Isola Sant'Antonio dal 4/11-2003 al 19/11-2003

Approvata con delibera della Giunta Regionale n. ò ò .. in data

Pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. del



INDICE

<i>TITOLO I</i>	6
DISPOSIZIONI GENERALI	6
Art. 1 Applicazione del Piano.....	6
Art. 2 Attuazione del Piano	6
Art. 3 Attività edilizia libera. Permesso di costruire	7
Art. 4 Denuncia di inizio attività	8
Art. 5 Certificato di agibilità	11
Art. 6 Piani esecutivi	13
 <i>TITOLO II</i>	 14
PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	14
Art. 7 Definizioni.....	14
Art. 8 Opere di urbanizzazione	14
 <i>TITOLO III</i>	 16
DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO	16
Art. 9 Classi di destinazione d'uso	16
 <i>TITOLO IV</i>	 19
TIPI DI INTERVENTO	19
Art. 10 Tipi di intervento.....	20
Art. 11 Manutenzione ordinaria - (MO)	20
Art. 12 Manutenzione straordinaria - (MS)	21
Art. 13 Restauro e risanamento conservativo - (RR).....	21
Art. 14 Ristrutturazione edilizia - (RE)	22
Art. 15 Ristrutturazione urbanistica - (RU)	23
Art. 15bis Completamento - (C)	23
Art. 16 Nuovo impianto (NI).....	23



NORME DI ATTUAZIONE

Art. 16bis	Demolizione con ricostruzione - (DR).....	23
Art. 16ter	Trasformazione rustici in bassi fabbricati - (TBF)	24
Art. 16quater	Nuova costruzione - (NC).....	24
Art. 16quinquies	Mutamento destinazione d'uso - (CD)	24
TITOLO V.....		26
AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE.....		26
Art. 17	Azzonamento.....	26
Art. 18	Zone residenziali A	27
Art. 19	Zone residenziali B	27
Art. 20	Zone residenziali C	28
Art. 21	Zone produttive D	29
Art. 22	Zone rurali E	29
Art. 23	Aree di interesse generale F	29
Art. 24	Aree per servizi ed attrezzature sociali S.P.	29
Art. 24bis	Aree per servizio privato d'interesse pubblico S.P.I.P.	30
Art. 24ter	Zona turistica ricettiva-ricreativa	30
TITOLO VI.....		31
NORME SPECIFICHE DI ZONA.....		31
Art. 25	Zone residenziali A (centri storici)	32
Art. 26	Zone residenziali B (centri abitati)	37
Art. 27	Zone residenziali C (completamento).....	39
Art. 28	Zona produttiva D1 (industriale).....	41
Art. 29	Zona produttiva D2 (industriale tollerata)	42
Art. 30	Zona produttiva D3 (industriale, artigianale) di nuovo impianto	43
Art. 30bis	Zona produttiva D4 (artigianale).....	46
Art. 30ter	Zona produttiva speciale D5	48
Art. 31	Zona rurale	49



NORME DI ATTUAZIONE

Art. 31bis	Integrazioni normative derivanti dal Progetto Territoriale Operativo.....	60
Art. 31ter	Integrazioni normative derivanti dal Piano Territoriale Provinciale	64
Art. 32	Aree di interesse generale F	65
Art. 33	Aree per servizi ed attrezzature sociali S.P.	65
Art. 33bis	Area per servizio privato di interesse pubblico S.P.I.P.	65
Art. 33ter	Zona turistica ricettiva-ricreativa	66
Art. 34	Fasce di rispetto stradale	70
Art. 35	Fasce di rispetto cimiteriale	71
Art. 36	Zone di rispetto fluviale.....	71
Art. 37	Zone di rispetto opere di presa acquedotto ed impianto di depurazione	72
Art. 37bis	Fasce di rispetto elettrodotto, oleodotto e metanodotto	72
Art. 38	Zone soggette a vincolo idrogeologico o forestale.....	73
Art. 38bis	Aree a rischio idraulico ai fini dell'edificabilità	73
Art. 39	Cave.....	81
Art. 40	Zona a verde privato vincolato.....	83
TITOLO VII.....		84
NORME SPECIALI		84
Art. 41	Formazione di strade private.....	84
Art. 41bis	Bassi fabbricati	84
Art. 42	Accessi ad autorimesse private.....	85
Art. 42bis	Autorimesse private	85
Art. 43	Recinzioni.....	85
Art. 43bis	Recupero di sottotetti a fini abitativi	86
Art. 44	Costruzioni in zone improprie.....	87
Art. 45	Norme aggiuntive	87



NORME DI ATTUAZIONE

Art. 46	Salvaguardia.....	87
Art. 47	Entrata in vigore della Variante n. 2 del P.R.G.....	88
Art. 48	Norme transitorie e finali.....	88
Art. 49	Aggiornamenti	88
Art. 50	Criteri di applicazione delle Norme.....	88
Art. 51	Eliminazione delle barriere architettoniche.....	89
Art. 52	Impianti di pubblica utilità.....	89
Art. 53	Installazioni, modifiche ed adeguamento delle stazioni radio-base per la telefonia e per la radiodiffusione	89
Art. 54	Programma pluriennale di attuazione P.P.A.....	90
Art. 55	Disciplina del commercio	90
Art. 56	Norme relative alla tutela ambientale.....	91
Art. 57	Piano del rumore	93

N.B.: Il carattere di stampa "**grassetto-corsivo**" indica le modifiche ed integrazioni introdotte in espletamento delle procedure di cui al comma 13° articolo 15 L.R. n. 56/77 e s.m.i..



TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Premessa

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

Art. 1 Applicazione del Piano

- 1.1 Tutto il territorio comunale è vincolato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) in conformità alla legislazione urbanistica nazionale e regionale attualmente in vigore.
- 1.2 L'uso del suolo e le iniziative edilizie vengono disciplinate dal P.R.G. nei modi indicati negli elaborati di progetto e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Art. 2 Attuazione del Piano

- 2.1 L'attuazione del P.R.G. avverrà mediante intervento diretto oppure mediante strumenti urbanistici esecutivi.
- 2.2 L'intervento diretto consiste nel permesso di costruire rilasciato dal responsabile



del competente ufficio comunale e nella denuncia di inizio attività.

- 2.3 Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:
- a) i piani esecutivi di iniziativa pubblica (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17/8-1942, n. 1150, ed all'art. 27 della legge 22/10-1971, n. 865, e di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
 - b) i piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla legge 18/4-1962, n. 167 e successive modifiche e di cui all'art. 41 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
 - c) i piani di recupero (P.R.) di cui alla legge 5/8-1978, n. 457, e di cui all'art. 41 bis della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
 - d) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.) e di cui agli artt. 43 e seguenti della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
 - e) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della legge regionale 5/12-1977, n. 56;
 - f) i piani delle aree per insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 42 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

NOTA

Negli articoli 3, 4 e 5 delle presenti Norme di Attuazione del P.R.G.C. vengono riportati alcuni degli articoli, riguardanti l'attività edilizia, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: "Testi unici delle disposizioni legislative (L) e regolamentari (R) in materia edilizia", testo coordinato con le modifiche e le integrazioni introdotte dal D.Lgs. 21 dicembre 2002, n. 301 e successive modifiche e rettifiche.

Si rimanda al "Testo unico" succitato per tutti gli articoli qui non riportati.

Art. 3 Attività edilizia libera. Permesso di costruire

3.1 Art. 6 (L) - Attività edilizia libera

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;



NORME DI ATTUAZIONE

- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

3.2 Permesso di costruire

3.2.1 Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

2. Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a denuncia di nuova attività.

3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.

Art. 4 Denuncia di inizio attività

4.1 Art. 22 (L) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

1. Sono realizzati mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie,



NORME DI ATTUAZIONE

che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui consistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni previste dall'articolo 44.

5. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata



NORME DI ATTUAZIONE

al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

7. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.

4.2 Art. 23 (L comma 3 e 4 - R comma 1, 2, 5, 6 e 7) - Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e degli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine i trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.



5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Art. 5 Certificato di agibilità

5.1 Art. 24 (L) - Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in confor-



mità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modifiche ed integrazioni.

5.2

Art. 25 (R) - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

1. Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Entro 30 giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende atte-



NORME DI ATTUAZIONE

stata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Art. 6 Piani esecutivi

- 6.1 I piani esecutivi di iniziativa pubblica (P.P. e P.E.E.P., P.I.P.) saranno formati in conformità delle disposizioni di cui agli artt. 38, 39, 40, 41 e 42 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 6.2 Il P.R.G. individua le zone in cui sono previsti i piani di recupero (P.R.) ai sensi degli artt. 12 e 41/bis della L.R. n. 56/77.
- 6.3 Nelle zone in cui non è obbligatoria la formazione dei piani di recupero, gli interventi previsti dall'art. 41/bis della L.R. n. 56/77 possono venire realizzati mediante concessione singola diretta.
- 6.4 ***Il P.R.G. individua la zona produttiva D3 (industriale, artigianale) e la zona turistica ricettiva-ricreativa in cui è previsto il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) formato nel rispetto degli artt. 43, 44 e 45, della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e degli articoli specifici delle presenti norme.***
- 6.5 Piani esecutivi di iniziativa privata possono essere proposti da uno o più proprietari, sia per le zone di completamento ed espansione che per quelle di recupero, e sottoposti ai pareri ed alle procedure di cui **all'art. 3** delle presenti norme, nel rispetto degli artt. 44 e 45 della L.R. n. 56/77; la superficie minima per la proposta di P.E.C. è di 5.000 mq.
- 6.6 I progetti di piani esecutivi devono essere redatti e firmati da tecnici laureati (ingegneri o architetti) con particolare competenza in materia urbanistica.
- 6.7 Si richiamano i contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 12/URE del 14 Luglio 1993.



TITOLO II

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 7 Definizioni

Per le definizioni, i criteri di identificazione, le modalità di misurazione relative ai parametri ed agli indici edilizi ed urbanistici ritenuti indispensabili per individuare le caratteristiche dimensionali delle costruzioni e le loro relazioni con l'ambito territoriale nel quale sono inserite, si rimanda al pertinente Í TITOLO III È PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI del Regolamento Edilizio Tipo approvato con DCR n. 548-9691 in data 29 luglio 1999, pubbl. sul BUR, suppl. al n. 35 del 1 settembre 1999.

Art. 8 Opere di urbanizzazione

8.1 Opere di urbanizzazione primaria

Per opere di urbanizzazione primaria s'intende l'insieme delle opere e dei servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area.

Tali opere sono quelle di cui al punto 1 dell'art. 51 della L.R. n. 56/77 e precisamente:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non, spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere, sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;



NORME DI ATTUAZIONE

- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazione per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

8.2 Opere di urbanizzazione secondaria

Per opere di urbanizzazione secondaria si intende l'insieme delle infrastrutture atte a soddisfare le esigenze socio-culturali della popolazione.

Come tali si intendono quelle riportate al punto 2° dell'art. 51 della L.R. n. 56/77 e precisamente:

- h) asili nido e scuole materne;
- i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- l) scuole secondarie superiori a attrezzature relative;
- m) edifici per il culto;
- n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.



TITOLO III

DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

Art. 9 Classi di destinazione d'uso

Dal momento che il Comune di Isola Sant'Antonio risulta classificato nell'Allegato A - Classificazione sismica dei Comuni italiani È della Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/3-2003, in ZONA 4, dovranno essere individuati gli edifici strategici e le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile, nonché di quelli che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso, ai sensi della DGR n. 64-11402 del 23 dicembre 2003 (pubblicata sul BUR n. 53 del 31 dicembre 2003). I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5.1 della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27 aprile 2004, n. 1/DOP pubbl. sul BU n. 17 del 29 aprile 2004.

9.1 La destinazione d'uso deve essere indicata su ogni progetto e richiamata **nel permesso di costruire**.

Le destinazioni d'uso vengono precisate per ogni zona; quelle preesistenti all'adozione del P.R.G., ed in contrasto con quelle di zona, devono essere modificate entro tre anni dall'entrata in vigore del P.R.G. stesso, salvo le eccezioni previste nelle norme specifiche di zona delle presenti N.T.A..

Tutte le modifiche di destinazione d'uso, salvo quelle relative ad unità immobiliari non superiori a 700 mc di cui al comma 10 dell'art. 48 della L.R. n. 56/77, devono essere autorizzate dal Sindaco.

Nessuna variazione di destinazione può essere autorizzata se non entro l'ambito



NORME DI ATTUAZIONE

di quelle appartenenti a ciascuna delle classi seguenti.

- 9.2 Classe A:
- residenza, sia si carattere familiare che di tipo comunitario (collegi, convitti, convivenze religiose);
 - alberghi, pensioni, locande, ristoranti;
 - autorimesse private.
- 9.3 Classe B:
- commercio al minuto;
 - uffici pubblici e privati (commerciali e professionali);
 - artigianato di servizio, familiare e non molesto (estetica, sartoria, oreficeria, stamperia, forni pane e pasticceria, attività assimilabili);
 - culto, ritrovi, spettacolo, ricreazione;
 - istruzione pubblica e privata;
 - dispensari, ambulatori, case di cura;
 - autorimesse pubbliche per meno di 100 autovetture.
- 9.4 Classe C:
- attività artigianali di produzione anche moleste (falegnamerie e segherie, gommisti, carrozzerie, meccanici, fabbri, carpenterie metalliche, fonderie, materie plastiche, verniciatori, altre attività assimilabili);
 - cabine elettriche;
 - attività commerciali richiedenti magazzini chiusi o aperti (prodotti agricoli e per l'agricoltura, autotrasporti di merci sfuse, imballate od in contenitori, carburanti e combustibili liquidi, solidi e gassosi, materiali da costruzione);
 - autorimesse pubbliche per oltre 100 autovetture.
- 9.5 Classe D:
- attività produttive di tipo industriale non inquinanti a norma della vigente legislazione statale e regionale e commercializzazione dei prodotti finiti.
- 9.6 Classe E:
- attività agricola-zootecnica;
 - trasformazione di prodotti agricoli;
 - immagazzinamento di derrate per la commercializzazione, sia a gestione privata che cooperativistica;
 - macelli;
 - artigianato di servizio e produzione a prevalente servizio dell'agricoltura (riparazione macchine agricole, costruzione imballaggi, salumifici, caseifi-



NORME DI ATTUAZIONE

ci ed attività assimilabili).

9.7

Classe F:

- residenza e servizi (uffici, mense, spogliatoi, servizi igienici) per le destinazioni della classe C, della classe D, (per proprietari, dirigenti, custodi) e della classe E (case coloniche, esclusivamente per proprietari-conduttori o non conduttori, per affittuari, mezzadri, salariati, con tassativa esclusione di ogni altra categoria di utenti che non abbia come preminente attività quella rurale).

9.8

Classe G:

- servizi tecnologici puntiformi di interesse pubblico (cabine elettriche non private, depuratori acque nere, pozzi acquedotto);
- residenza eventuale per personale addetto.

9.9

Classe H:

- impianti di ricezione e trasmissione programmi radiotelevisivi (ripetitori).

9.10

Classe I:

- impianti sportivi;
- attrezzature ricreative e turistiche (campeggi, ecc.).



TITOLO IV

TIPI DI INTERVENTO

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



modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

Dal momento che il Comune di Isola S. Antonio risulta classificato nell'Allegato A Ę Classificazione sismica dei Comuni italiani - della sopracitata Ordinanza 3274/2003, in ZONA 4, dovranno essere individuati gli Ę edifici strategiciĘ e le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile, nonché di quelli che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso, ai sensi della DGR n. 64-11402 del 23 dicembre 2003 (pubblicata sul BUR n. 53 del 31 dicembre 2003).

Art. 10 Tipi di intervento

10.1 I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, oltreché quelli in attuazione dell'art. 31 della legge 5/8-1978, n. 457, così come definiti dall'art. 13, 3° comma, della L.R. n. 56/77 e dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4-1984, sono i seguenti:

- (MO) manutenzione ordinaria;
- (MS) manutenzione straordinaria;
- (RR) restauro e risanamento conservativo;
- (RE) ristrutturazione edilizia;
- (RU) ristrutturazione urbanistica;
- (C) completamento;
- (NI) nuovo impianto;
- (DR) demolizione con ricostruzione;
- (TBF) trasformazione rustici in bassi fabbricati;
- (NC) nuova costruzione;
- (CD) mutamento di destinazione d'uso.

Art. 11 Manutenzione ordinaria - (MO)

11.1 Sono interventi di manutenzione ordinaria "le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture originarie od all'organismo edi-



NORME DI ATTUAZIONE

lizio" (articolo 13, comma 3a), della L.R. n. 56/77).

- 11.2 Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesto alcun titolo abilitativo, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490: "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352 (pubbl. su G.U. n. 302 del 27/12-1999)".

Tuttavia, nell'ambito del centro storico, è necessaria, prima dell'inizio dei lavori, la comunicazione al Responsabile del Procedimento dell'esecuzione dell'intervento di manutenzione ordinaria.

Art. 12 Manutenzione straordinaria - (MS)

- 12.1 Sono interventi di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (articolo 13, comma 3b), della L.R. n. 56/77).
- 12.2 Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessaria la denuncia di inizio attività.

Art. 13 Restauro e risanamento conservativo - (RR)

- 13.1 Sono interventi di restauro e risanamento conservativo "gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (articolo 13, comma 3c), della L.R. n. 56/77).

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale degli edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali.

Il restauro conservativo è finalizzato principalmente al recupero ed alla valoriz-



zazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

13.2 Sono soggetti a denuncia di inizio attività gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che riguardano edifici ad uso residenziale senza mutamento della destinazione d'uso.

13.3 Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, l'istanza deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista, e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a permesso di costruire.

Art. 14 Ristrutturazione edilizia - (RE)

14.1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono "gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (articolo 13, comma 3d), della L.R. n. 56/77).

Si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia:

- la ristrutturazione edilizia di tipo A (REA) si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi;
- la ristrutturazione edilizia di tipo B (REB) ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

14.2 Per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia è necessario il ricorso alla denuncia di inizio attività.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione prevista sia compatibile con i caratteri strutturali dell'edificio.

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista, e la denuncia di inizio attività è riferita ad entrambi gli interventi.



NORME DI ATTUAZIONE

Art. 15 **Ristrutturazione urbanistica - (RU)**

- 15.1 Sono "gli interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" (articolo 13, comma 3e), della L.R. n. 56/77).
- 15.2 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzati mediante strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 15bis **Completamento - (C)**

- 15bis.1 Sono "gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificato, da disciplinare con prescrizioni specifiche relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alle tipologie ed alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici" (articolo 13, comma 3f), L.R. n. 56/77).
- 15bis.2 Per la realizzazione degli interventi di completamento è necessario il rilascio del permesso di costruire.

Art. 16 **Nuovo impianto (NI)**

- 16.1 Sono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con prescrizioni specifiche.
- 16.2 Gli interventi di nuovo impianto sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 16bis **Demolizione con ricostruzione - (DR)**

- 16bis.1 Sono gli interventi di demolizione di edifici rustici inutilizzati con cambio di destinazione e ricostruzione con mantenimento di:
- allineamenti preesistenti;
 - altezza preesistente;
 - volume e superficie coperta preesistente;
 - carattere compositivo dei prospetti e materiali di finitura esterni riproducenti gli elementi caratteristici del contesto in cui è inserito il nuovo edifi-



cio e comunque conformemente agli interventi di tipo REB, come definiti dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27 Aprile 1984.

16bis.2 L'attuazione degli interventi di demolizione preordinati alla costruzione di nuove opere e fabbricati è soggetta ad un unico permesso di costruire oneroso.

16bis.3 Gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti a denuncia di inizio attività, purché non riguardino immobili soggetti a vincoli di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490: "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352 (pubbl. su G.U. n. 302 del 27.12.1999)".

Art. 16ter Trasformazione rustici in bassi fabbricati - (TBF)

16ter.1 Sono gli interventi di trasformazione di edifici rustici inutilizzati in bassi fabbricati, anche mediante demolizione e ricostruzione, purché il nuovo organismo edilizio non modifichi la superficie coperta preesistente e la sua altezza non superi i 3 m al colmo del tetto e la copertura venga realizzata in cotto.

16ter.2 L'effettuazione degli interventi viene attuata mediante permesso di costruire oneroso, applicando i contributi primari e secondari riferiti alle costruzioni residenziali e l'aliquota "costo di costruzione" nella misura minima.

Art. 16quater Nuova costruzione - (NC)

16quater.1 Sono interventi da realizzare rispettando i parametri stabiliti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

16quater.2 L'attuazione degli interventi è soggetta a permesso di costruire oneroso, fatte salve le eccezioni previste dalla Legge del 28 Agosto 1978, n. 10.

Art. 16quinquies Mutamento destinazione d'uso - (CD)

16quinquies.1 Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree o edifici, o parti di essi) è subordinato al rilascio di permesso di costruire.



NORME DI ATTUAZIONE

La destinazione richiesta deve rientrare, per ogni zona del territorio comunale, fra quelle specifiche previste dalle presenti Norme di Attuazione.

- 16quinqies.2 Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di permesso di costruire per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.
- 16quinqies.3 Non è richiesto il permesso di costruire quando, ferma restando la compatibilità della nuova destinazione con quella zona, essa ha luogo in un edificio o parte di edificio di volume inferiore a 700 mc.
- 16quinqies.4 L'onerosità del permesso di costruire viene valutata in base alla differenza fra le tariffe della destinazione originaria e di quella prevista, nel caso quella relativa a quest'ultima sia superiore.



TITOLO V

AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 17 Azzonamento

- 17.1 Il territorio comunale è suddiviso, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 56/77, nelle seguenti aree:
- aree inedificabili;
 - aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia.
- 17.2 Sono inedificabili:
- a) le aree di interesse storico, artistico ed ambientale;
 - b) i corsi d'acqua;
 - c) le aree demaniali;
 - d) le aree geologicamente inadatte;
 - e) le zone vincolate a verde pubblico o parcheggio;
 - f) le zone vincolate a verde privato;
 - g) le aree per la viabilità;
 - h) le fasce ed aree di rispetto relative alla viabilità, cimiteri, corsi d'acqua, discariche, prese acquedotti, depuratori, ecc., salvo quanto previsto dall'art. 27 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- 17.3 Le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia comprendono:
- aree di tipo A: centri storici;
 - aree di tipo B: centri abitati;
 - aree di tipo C: di completamento residenziale;
 - aree di tipo D: di completamento produttivo e di nuovo impianto;
 - aree di tipo E: rurali;
 - aree di tipo SP: per servizi ed attrezzature sociali;
 - aree di tipo SPIP: area per servizio privato di interesse pubblico;



NORME DI ATTUAZIONE

- zona turistica ricettiva-ricreativa.

17.4 La superficie delle aree comprese nelle fasce ed aree di rispetto, di cui al precedente punto 17.2/h, è computabile sia ai fini della densità territoriale che di quella fondiaria.

Art. 18 Zone residenziali A

18.1 Le zone A sono quelle delimitate come centro storico e comprendono tutte le aree e gli immobili costituenti insediamento di valore ambientale, esse sono individuate nelle Tavv. 3, 4 e 5 della Variante n. 2 di P.R.G..

I fabbricati racchiusi nel perimetro di tali zone, pur essendo privi di valore architettonico, costituiscono nel complesso un agglomerato urbano con caratteristiche di continuità dei tessuti edilizi e costanza tipologica delle scelte distributive, strutturali, formali e costruttive.

Il complesso delle aree ed edifici delle zone A, che corrisponde al nucleo più antico dell'insediamento, è attualmente destinato prevalentemente alla residenza ed alle attività ad essa compatibili con la coesistenza di immobili e strutture a destinazione residenziale e rurale a servizio dell'attività agricola.

18.2 Gli interventi ammessi nell'interno delle zone A sono finalizzati al risanamento ed al recupero delle unità edilizie già esistenti, nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Sono ammessi interventi sino ad un incremento massimo della CIRT in zona A di 47 abitanti.

18.3 Per gli interventi ammessi nelle zone A dovranno essere formati i piani di recupero e/o piani particolareggiati.

18.4 In assenza di P.R. sono ammessi solo gli interventi di risanamento, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia come definiti all'art. 31 della Legge n. 457/78 in base a titolo abilitativo diretto.

Art. 19 Zone residenziali B

19.1 Le zone residenziali B, individuate nelle Tavv. 3 e 4 della Variante n. 2, sono quelle comprendenti le aree perimetrare come centro abitato ai sensi dell'art. 81



NORME DI ATTUAZIONE

della L.R. n. 56/77, all'esterno delle zone A, e comprendenti alcune aree attigue, parzialmente edificate, aventi le stesse caratteristiche.

Nelle zone B insistono immobili ed agglomerati edilizi, prevalentemente di antica costruzione, a destinazione mista residenziale e rurale a servizio di attività agricola svolta in forma tradizionale.

19.2 Gli interventi ammessi all'interno delle zone B sono quelli finalizzati al mantenimento della destinazione mista residenziale e rurale garantendo la permanenza di attività produttive agricole non incompatibili con la residenza e regolamentando l'eventuale trasformazione di immobili dismessi dall'uso agricolo a quello esclusivamente residenziale.

19.3 Gli edifici ubicati nelle zone B sono soggetti ad interventi singoli, in base a titolo abilitativo diretto, ma con facoltà di piani di recupero aventi caratteristiche di P.E.C..

19.4 Per interventi di ristrutturazione urbanistica è obbligatorio il piano di recupero (P.R.).

Art. 20 Zone residenziali C

20.1 Sono aree di completamento dell'edilizia esistente, comprendenti singole aree libere o porzioni di territorio inedificati, in cui sono ammesse nuove costruzioni con destinazione prevalentemente residenziale. Esse vengono individuate nelle Tavv. 3 e 4 della Variante.

20.2 L'edificazione potrà avvenire mediante permesso di costruire singolo diretto (C.S.); nelle aree contrassegnate con il simbolo ⊗ il permesso di costruire è subordinato a stipula di convenzione o di atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'articolo 49, comma 5, della L.R. n. 56/77 e s.m.i., con la finalità di realizzare, a carico del concessionario, le necessarie opere di urbanizzazione e/o infrastrutturali; i parametri edilizio urbanistici che disciplinano gli interventi sono i medesimi previsti per le rispettive aree di appartenenza.

20.3 I permessi di costruire nelle zone residenziali C sono a titolo oneroso.



NORME DI ATTUAZIONE

Art. 21 Zone produttive D

- 21.1 Sono le aree destinate agli insediamenti produttivi esistenti ed a quelli previsti; esse sono individuate nelle Tavv. 3 e 4 della Variante.
- 21.2 L'edificazione potrà avvenire mediante permesso di costruire nelle zone D1, D2, D4 e D5, con piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) obbligatorio nella zona D3 e nel rispetto delle sole destinazioni d'uso ammesse dalle classi C, D, F dell'art. 9, commi 9.4 e 9.7, delle N.T.A..

Art. 22 Zone rurali E

- 22.1 Sono le aree destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.
- 22.2 Gli interventi nelle zone agricole hanno per obiettivo prioritario la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento, ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

Art. 23 Aree di interesse generale F

(soppresso)

Art. 24 Aree per servizi ed attrezzature sociali S.P.

- 24.1 Sono le aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico (istruzione, culto, verde e sport, parcheggio, ecc.), di cui devono essere dotati gli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali e commerciali secondo gli standard di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.



NORME DI ATTUAZIONE

Art. 24bis

Aree per servizio privato d'interesse pubblico S.P.I.P.

24bis.1

È un'area per servizio privato d'interesse pubblico nella quale è consentita la costruzione di un laghetto artificiale ad uso pesca sportiva.

Art. 24ter

Zona turistica ricettiva-ricreativa

24ter.1

E' la zona in località C.na Isolabella, individuata nella tavola 4 della Variante, destinata ad attività turistica ricettiva-ricreativa di iniziativa privata.

Gli interventi nella zona in oggetto sono subordinati alla formazione di piano esecutivo convenzionato (PEC) ed a titolo oneroso.



TITOLO VI

NORME SPECIFICHE DI ZONA

Premessa

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



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

Dal momento che il comune di Isola S. Antonio risulta classificato nell'Allegato A È Classificazione sismica dei Comuni italiani - della sopracitata Ordinanza 3274/2003, in ZONA 4, dovranno essere individuati gli edifici strategici e le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile, nonché di quelli che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso, ai sensi della DGR n. 64-11402 del 23 dicembre 2003 (pubblicata sul BUR n. 53 del 31 dicembre 2003). I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5. Zona 4 della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27 aprile 2004, n. 1/DOP pubbl. sul BU n. 17 del 29 aprile 2004.

Art. 25 Zone residenziali A (centri storici)

25.1 Nelle zone A potranno essere formati Piani di Recupero (P.R.) e Piani Particolareggiati (P.P.).

Qualsiasi intervento di ristrutturazione urbanistica potrà avvenire solo nell'ambito e con le prescrizioni del P.P.E..

25.2 In assenza di piano di recupero, ed al di fuori di esso, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso secondo le definizioni date dagli artt. 11, 12, 13, 14 e 16 quinquies, del titolo IV delle presenti N.T.A..

Non saranno comunque consentiti interventi che prevedano l'impiego di materiali non conformi a quelli originari e tradizionali.

25.3 Saranno consentiti interventi intesi ad eliminare sovrastrutture e superfetazioni, nonché ad allineare il filo di gronda con quello dei fabbricati adiacenti, purché ciò comporti sovralti non superiori a 80 cm e non dia luogo ad un piano in più oltre a quelli esistenti.

25.4 In assenza di P.R., od al di fuori di esso, saranno consentiti ampliamenti "una



NORME DI ATTUAZIONE

tantum" dei fabbricati residenziali in misura non eccedente il 20% della superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., e comunque non superiore a 20 mq di superficie utile, finalizzata essenzialmente al miglioramento degli impianti igienico-sanitari ed alla funzionalità delle abitazioni.

Gli ampliamenti previsti non dovranno comportare la diminuzione delle distanze dai fabbricati o dai confini, salvo convenzioni stipulate tra le parti, registrate e trascritte, che ne prevedano le possibilità anche reciproche e comunque non potranno aver luogo verso strade o spazi pubblici, salvo che avvengano all'interno di edifici già esistenti, anche aventi diversa destinazione.

25.5 I fabbricati rustici e comunque non residenziali, esistenti alla data di adozione del P.R.G. e non più utilizzati come tali, potranno, se in assenza od al di fuori del P.R., essere ristrutturati senza aumento di superficie coperta, di volume e di superficie utile, e destinati ad uno degli usi consentiti nella zona (classi A-B-F), con concessione onerosa, se la ristrutturazione interessa le strutture del fabbricato residenziale principale.

La loro demolizione non potrà dar luogo alla loro ricostruzione se non nell'ambito e secondo le norme del P.R.

Lo strumento urbanistico esecutivo del "Piano di Recupero" è valido se non conduce alla modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; in codesti casi sarà necessario, invece del P. di R., redigere un P.P.E. ai sensi dell'art. 40, commi 1, 2 e 3, della L.U.R. n. 56/77 e s.i. e m..

La loro conservazione all'uso originario, previo consolidamento e riattamento, è consentita solo se tale uso è compatibile con le destinazioni specifiche (classi A-B-F) con esclusione di stalle, concimate e simili.

25.6 Le aree libere, divenute tali in seguito a crolli o demolizioni, non sono edificabili se non in base alle previsioni di P.P.E. nell'ambito del quale dovrà essere verificata e mantenuta la densità territoriale di 1 mc/mq e rispettare le tipologie storiche circostanti.

25.7 I parametri programmatori previsti nei P.R. del Centro storico, sono i seguenti:

- volumetria massima 2 mc/mq (calcolata sulla superficie fondiaria);
- piano unitario esteso all'intero isolato;
- n. max piani f.t.: 3;
- rapporto di copertura $R_c = 0,4$;
- per il resto si vedano e si adottino gli stessi parametri elencati nel successivo punto 26.2;



NORME DI ATTUAZIONE

- Ds = mantenimento degli allineamenti esistenti, oppure arretramento di 3 m;
- Dc = 5 m dal confine inedificato e con fabbricato a distanza uguale o maggiore di 5 m dal confine; Dc = 0 se ammessa la costruzione in aderenza;
- Dff = 10 m;
- Dtt = 10 m; è ammessa la costruzione in aderenza (D=0) se il fabbricato adiacente è sul confine.

I permessi di costruire, in ogni caso, saranno onerosi, salvo le eccezioni di cui alla Legge n. 10/77.

25.8 Nella realizzazione di tutti gli interventi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Le finiture delle facciate degli edifici dovranno essere ad intonaco rustico o civile, con tinteggiatura in tinta da scegliersi in campionatura sottoposta all'approvazione del Comune.

Sono ammesse facciate con mattoni a vista. Sono tassativamente vietati i rivestimenti in marmo, ceramica o clinker.

I serramenti esterni potranno essere in legno, con persiane a stecche od antoni; sono ammessi serramenti in metallo purché smaltati con tinte correnti.

E' vietata la formazione di contorni in marmo alle aperture.

b) Le coperture dovranno essere in cotto (preferibilmente in coppi). Sono vietate tassativamente coperture in lastre di cemento, fibrocemento, lamiere zincate e laminati plastici sia opachi che trasparenti.

c) Negli interventi di tipo T.B.F. con demolizione del rustico inutilizzato, è tassativamente vietata la sostituzione del fabbricato preesistente con box in lamiera o cemento prefabbricato.

25.9 La realizzazione nel nucleo di interesse storico-ambientale (C.S.) di locali ad uso non abitativo, comprese le rimesse per automobili, dovrà avvenire, in via prioritaria, recuperando parte di fabbricati già esistenti.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità, tramite presentazione di rilievo dello stato di fatto, a realizzare tali locali in corpi di fabbrica esistenti, è ammessa la costruzione di fabbricati nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza max = 2,50 m;
- distanza dai confini: ammessa la costruzione ai confini di proprietà, **senza consenso del vicino qualora l'altezza massima prevista non superi**



NORME DI ATTUAZIONE

Altezza massima delle recinzioni esistenti o di quelle di prossima realizzazione, la cui altezza è fissata dall'art. 43 in metri 2,50, oppure previo assenso del confinante qualora l'altezza massima prevista sia superiore a metri 2,50;

- rapporto max di copertura: $R_c = 60\%$ comprensivo di tutte le superfici coperte esistenti nell'area di pertinenza;
- prescrizioni costruttive: la progettazione dei fabbricati dovrà tenere conto dell'armonizzazione, per forma e materiali, nel contesto dell'area (C.S.).

25.10 Per ogni unità abitativa, di cui costituiranno pertinenza, è ammessa la costruzione di numero due autorimesse private, aventi superficie coperta massima di 25 mq cadauna, nel rispetto dei parametri di cui al secondo comma del precedente punto 25.9.

25.11.1 La zona residenziale A (centro storico) appartiene alla fascia esterna alla pertinenza fluviale (fascia C) ed alla classe IIIb s.s. di idoneità urbanistica.

Gli interventi ammissibili nella zona A sono quelli previsti nei precedenti commi del presente art. 25.

25.11.2 Le modalità esecutive d'intervento sono le seguenti:

- le costruzioni dovranno essere realizzate in rilevato con quote da definirsi in base ad una valutazione idraulica che tenga in considerazione l'ubicazione del fabbricato;
- non sono ammessi piani interrati o seminterrati;
- gli impianti tecnologici dovranno essere collocati alla quota di almeno m 0,60 dal piano di campagna esistente;
- le recinzioni dovranno essere completamente a giorno o con cordolo alto al massimo 20 cm, dotato di scolo delle acque;
- tutti i progetti di intervento dovranno essere corredati di una verifica tecnica ai sensi del D.M. 11/3-1988.

Le modalità esecutive degli interventi ammissibili nella classe di idoneità IIIb s.s., vengono riassunti nella seguente tabella 6 di prescrizioni con riferimento alle carte di sintesi Tavv. 4 e 5 della relazione geologico-tecnica.



NORME DI ATTUAZIONE

Tabella 6

Prescrizioni per classe IIIb s.s. e associata normativa di riferimento - Riferimento cartografico: CARTA DI SINTESI - TAVOLE 4 e 5

CLASSE di IDONEITÀ	FASCIA FLUVIALE	INTERVENTI AMMESSI	MODALITÀ ESECUTIVE D'INTERVENTO	INTERVENTI NON AMMESSI
CLASSE IIIb s.s. - EDIFICATA	FASCIA C (P.A.I. P.S.F.F.). fascia esterna alla pertinenza fluviale (P.T.O.)	opere di nuova edificazione, ampliamenti, completamenti e ristrutturazione edilizia anche con aumento di superficie o volume, cambio di destinazione d'uso, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e risanamento conservativo, interventi di adeguamento igienico-funzionale, (P.A.I. art.39, P.S.F.F. art.16) (N.T.E. art.6.2 Circ. 7/LAP)	<ul style="list-style-type: none">- costruzioni realizzate in rilevato con quota da definirsi in base ad una valutazione idraulica che tenga in considerazione dell'ubicazione del fabbricato- quota imposta da definirsi in base alla soggiacenza locale della falda- non ammessi locali interrati e seminterrati- corretta regimazione acque superficiali- prescrizioni PTO art. 2.5	piani interrati (Circ. n. 28 14/7/1999) depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri (Circ. n.8/PET 8/7/99, P.T.P. art. 14).
		recinzioni (Circ. P.G.R.n.8/PET 8/7/99)	<ul style="list-style-type: none">- completamente a giorno o con cordolo alto al massimo 20cm dotato di scolo delle acque	
		l'attività estrattiva esclusivamente ai fini del ripristino ambientale di aree degradate a seguito di precedenti attività di escavazione (L.R. 65/95)	<ul style="list-style-type: none">- prescrizioni art. 3.10 PTO	
		opere di attraversamento (P.A.I. art.19, P.S.F.F. art.15 NTE 12/99)	Circ. PGR 7/LAP punto 3.10	
		impianti tecnologici	<ul style="list-style-type: none">- collocazione alla quota di almeno 0,6 m dal p.c. esistente	
		opere di interesse pubblico	<ul style="list-style-type: none">- realizzate con modalità da definirsi in base ad una valutazione idraulica che tenga in considerazione dell'ubicazione e delle problematiche legate	

N.B.: Tutti i progetti d'intervento devono essere corredati da una verifica tecnica ai sensi del D.M. 11/3-1988



Art. 26 Zone residenziali B (centri abitati)

26.1 Le zone residenziali B sono soggette a "recupero", senza obbligo ma con facoltà di Piani di Recupero (P.R.), aventi caratteristiche di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.). In presenza di strumento urbanistico esecutivo i parametri sono quelli indicati al comma 26.2 del presente articolo.

Il Piano particolareggiato è comunque obbligatorio per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

26.2 I fabbricati che si trovano nelle condizioni di cui all'art. 25.5 delle presenti N.T.A., potranno essere oggetto degli interventi previsti in detto articolo e potranno altresì essere demoliti e ricostruiti con egual volume, nel rispetto dei parametri seguenti:

- $I_f = 1,5$ mc/mq (comprendendo anche la cubatura esistente);
- $R_c = 50\%$ (considerando anche l'esistente);
- $H_{max} = 2$ piani f.t. (7,50 m);
- D_s = mantenimento degli allineamenti esistenti, oppure arretramento di 3 m;
- $D_c = 5$ m dal confine inedificato e con fabbricato a distanza uguale o maggiore di 5 m dal confine; $D_c = 0$ se ammessa la costruzione in aderenza;
- $D_{ff} = 10$ m;
- $D_{tt} = 10$ m; è ammessa la costruzione in aderenza ($D=0$) se il fabbricato adiacente è sul confine.

I permessi di costruire, in ogni caso, saranno onerosi, salvo le eccezioni di cui alla Legge n. 10/77.

26.3 Le aree libere, o rese libere da crolli o demolizioni, possono essere edificate nel rispetto dei parametri di cui al punto 26.2 precedente.

26.4 Le destinazioni d'uso consentite sono quelle delle classi A, B ed F.

26.5 Negli interventi di ristrutturazione edilizia, con operazioni di sopraelevazione e di ampliamento, dovranno essere rispettati i parametri di cui al precedente punto 26.2 tranne che per le distanze D_c , D_{ff} e D_{tt} che potranno risultare inferiori a quelle di norma, ma che non dovranno, comunque, essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.



NORME DI ATTUAZIONE

- 26.6 Le distanze minime Dc e Dtt, di cui al precedente punto 26.2, possono essere uguali a 0 (zero) nei seguenti casi:
- a) quando, fatti salvi i diritti di terzi, si costruisca in aderenza ad un fabbricato preesistente posto a confine sulla proprietà confinante;
 - b) quando proprietari confinanti si accordino per costruire a confine in reciproca aderenza;
 - c) quando le norme relative allo specifico tipo di intervento consentano di risanare e ricostruire fabbricati con l'obbligo o la possibilità di mantenere la posizione plani metrica e l'allineamento rispetto al ciglio stradale preesistente.
- 26.7 Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione (legge 24/3-1989, n. 122).
- 26.8 La realizzazione nel centro abitato B di locali ad uso non abitativo, comprese le autorimesse private, dovrà avvenire in via prioritaria, recuperando parte dei fabbricati già esistenti. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, tramite presentazione di rilievo dello stato di fatto, a realizzare tali locali in corpi di fabbrica esistenti, è ammessa la costruzione di bassi fabbricati nel rispetto dei parametri di cui all'art. 25.9 delle presenti Norme.
- 26.9 Per ogni unità abitativa è ammessa la costruzione di n. 2 autorimesse private, costituenti pertinenza dell'abitazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- superficie coperta max = mq 25,00 ciascuna;
 - altezza max = 2,50 m;
 - distanza dai confini: ammessa la costruzione ai confini di proprietà, **senza consenso del vicino qualora l'altezza massima prevista non superi l'altezza massima delle recinzioni esistenti o di quelle di prossima realizzazione, la cui altezza è fissata dall'art. 43 in metri 2,50, oppure previo assenso del confinante qualora l'altezza massima prevista sia superiore a metri 2,50;**
 - rapporto max di copertura: Rc = 60% comprensivo di tutte le superfici coperte esistenti nell'area di pertinenza;
- Tali autorimesse saranno escluse dal computo del volume.
- Le autorimesse private non potranno avere accesso diretto su spazi pubblici o comunque aperti al pubblico passo.
- 26.10 Le zone residenziali B (centri abitati) appartengono, come la zona A, alla fascia



esterna alla pertinenza fluviale (fascia C) ed alla classe IIIb s.s. di idoneità urbanistica.

Le modalità esecutive degli interventi sono le stesse di cui all'art. 25.11.2 delle presenti Norme di Attuazione e vengono riassunte nella tabella 6 di prescrizioni riferita alle Carte di Sintesi Tavv. 4 e 5 della relazione geologico-tecnica.

Art. 27 Zone residenziali C (completamento)

Comprendono zone residenziali C1 e C2

27.1 Lotti di completamento residenziale di tipo intensivo (C1)

L'edificazione nelle zone residenziali di completamento C1 è ammessa, mediante permesso di costruire singolo oneroso, per i fabbricati aventi destinazione di cui alle classi A e B nell'osservanza dei seguenti parametri dimensionali:

- $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$;
- $R_c = 40\%$;
- $H_{\text{max}} = 2$ piani f.t. (m 7,50);
- $D_s = 7,50$ m (art. 9 D.M. 2/4-1968, n. 1444);
- $D_c = 5$ m da confini inedificati o edificati a distanza maggiore od uguale a 5 m; $D_c = 0$ se ammessa la costruzione in aderenza;
- $D_{ff} = 10$ m;
- $D_{tt} = 10$ m; $D_{tt} = 0$ se la costruzione può avvenire in aderenza.

27.2.1 Lotti di completamento di tipo (C2)

L'edificazione nelle zone residenziali di completamento C2 è ammessa, mediante permesso di costruire singolo oneroso, per i fabbricati aventi destinazione di cui alle classi A e B e nell'osservanza dei seguenti parametri dimensionali:

- $I_f = 0,8 \text{ mc/mq}$;
- $R_c = 30\%$;
- $H_{\text{max}} = 2$ piani f.t. (m 7,50);
- $D_s = 10$ m (art. 27 L.R. n. 56/77);
- $D_c = 5$ m dai confini inedificati o edificati a distanza maggiore od uguale a 5 m; $D_c = 0$ se ammessa la costruzione in aderenza;
- $D_{ff} = 10$ m;
- $D_{tt} = 10$ m; $D_{tt} = 0$ se la costruzione può avvenire in aderenza.

27.2.2 Per le aree di completamento C2, individuate in cartografia nella tavola di Azzo-



NORME DI ATTUAZIONE

namento allegato 3 in scala 1:2.000 e allegato 4 in scala 1:10.000, contrassegnate con il simbolo ⊗, l'edificazione è subordinata a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 20.2 delle presenti Norme.

- 27.5 Norme comuni a tutte le zone C.
- 27.5.1 La superficie per spazi pubblici non è computabile nella superficie fondiaria.
- 27.5.2 Nella nuove costruzioni ed anche nella aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
- 27.5.3 E' ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati, non eccedenti l'altezza di 2,50 m, come accessori ai fabbricati residenziali realizzati sull'area. I bassi fabbricati saranno esclusi dal computo del volume e della superficie coperta, purché gli stessi non coprano più del 5% dell'area fondiaria.
- 27.5.4 Qualora la superficie coperta dei bassi fabbricati superi il 5% dell'area fondiaria, concorrerà alla determinazione della Sc realizzabile sul lotto interessato; la Sc non potrà quindi essere superiore ai valori specifici di zona.
- 27.5.5 E' ammessa la costruzione di n. 2 autorimesse private per ogni unità abitativa, come pertinenza dell'abitazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- superficie coperta max = 25 mq cadauna;
 - altezza max = 2,50 m;
 - distanza dai confini: è ammessa la costruzione a confine ($D_c = 0$), **senza consenso del vicino qualora l'altezza massima prevista non superi l'altezza massima delle recinzioni esistenti o di quelle di prossima realizzazione, la cui altezza è fissata dall'art. 43 in metri 2,50, oppure previo assenso del confinante qualora l'altezza massima prevista sia superiore a metri 2,50;**
 - rapporto di copertura max = 50% nelle aree C1 e max = 40% nelle aree C2, comprendendo tutte le superfici coperte esistenti nell'area di pertinenza. Tali autorimesse saranno escluse dal computo del volume.
- 27.5.6 Le zone residenziali C (di completamento) appartengono tutte alla Fascia C ed alla classe IIIb s.s. di idoneità urbanistica.
- Le modalità esecutive degli interventi ammissibili in queste zone sono le stesse di cui al precedente art. 25.11.2 delle presenti Norme di Attuazione al quale si fa riferimento.



NORME DI ATTUAZIONE

Art. 28 Zona produttiva D1 (industriale)

- 28.1 L'area riservata alle attività produttive (artigianato della classe C ed attività della classe D) è quella localizzata all'incrocio tra la strada comunale dei Ronchi e la strada provinciale n. 86 Guazzora-Isola S.A. ed è individuata sulle Tavv. 3 e 4 della Variante. Essa ha una superficie territoriale complessiva di circa 8.500 mq.
- 28.2 L'attuazione degli interventi consentiti può avvenire mediante permesso di costruire singolo oneroso.
- 28.3 I parametri dimensionali da osservare nella edificazione sono i seguenti:
- Rc max = 30%;
 - H max = 10 m, salvo maggiori altezze richieste da comprovate esigenze tecnologiche;
 - Ds = 10 m;
 - Dc = 5 m;
 - D = 10 m tra fabbricati di qualsiasi tipo.
- 28.4 Il fabbricato esistente alla data di adozione del P.R.G. (magazzino materiali per l'edilizia e ricovero macchinari ed attrezzature di impresa edile) potrà essere ampliato "una tantum", per necessità funzionali ed aziendali, fino a raggiungere un rapporto di copertura non superiore al 50% nel rispetto delle distanze di cui al precedente punto 28.3.
- 28.5 Per ogni unità produttiva è ammessa la costruzione di un alloggio di non oltre 130 mq lordi e nel rispetto dei parametri seguenti:
- H max = 2 piani f.t. (m 7,50);
 - Ds = 10 m;
 - Dc = 5 m;
 - D = 10 m tra i fabbricati.
- Inoltre, la superficie complessiva coperta, sia dalla residenza che dagli impianti produttivi, non potrà superare il 60% dell'area fondiaria.
- 28.6 Per ogni nuovo insediamento e per l'ampliamento degli insediamenti esistenti, la permesso di costruire è condizionato alla cessione gratuita del 20% dell'area destinata ai nuovi insediamenti, da destinare a verde pubblico o a parcheggio o ad attrezzature collettive e di interesse generale; tale cessione può anche essere monetizzata per una più organica localizzazione da parte del Comune.
- 28.7 L'area ricadente nella zona di rispetto del pozzo per l'alimentazione dell'acquedotto comunale è inedificabile, ma è computabile sia ai fini della densità territo-



riale che di quella fondiaria.

28.8 Nella zona di rispetto del pozzo sono vietate le attività o destinazioni elencate nei commi 2 e 3 dell'art. 6 del D.P.R. n. 238/88 modificato dal Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152.

28.9 ***Le fasce di rispetto attorno agli edifici industriali devono essere piantumate con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, sia al fine di integrare correttamente le previsioni di PRGC con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti sia con funzione di mitigazione e protezione antinquinamento.***

Art. 29 Zona produttiva D2 (industriale tollerata)

29.1 È l'area sita nel Capoluogo, con accesso da via Mazzini, parzialmente entrostante alla zona residenziale B, individuata nelle tavole 3 e 4 della Variante. Su di essa insistono fabbricati ad uso magazzino materiali edili e ricovero attrezzature e macchinari di un'impresa di costruzioni edili-idrauliche e stradali.

29.2 L'insediamento produttivo industriale esistente, di cui al precedente comma, viene confermato nella sua ubicazione e destinazione d'uso ma considerato "tollerato" per cui non è ammesso alcun aumento della superficie territoriale esistente alla data di adozione del P.R.G..

29.3 Nell'area di cui ai commi precedenti sono consentite operazioni di ampliamento e completamento dei fabbricati esistenti, per necessità funzionali ed aziendali, fino a coprire il 50% della area fondiaria (mq 2.230) alla data di adozione del P.R.G..

29.4 Negli interventi di ampliamento e completamento dell'insediamento esistente deve essere assicurata una dotazione minima di aree funzionali all'insediamento (parcheggio e verde) pari al 20% della superficie destinata agli insediamenti.

29.5 Nelle operazioni di ampliamento e completamento consentite devono essere rispettati i seguenti parametri:

- Rc max = 50%;
- H max = 10 m;
- Ds = 20 m;
- Dc = 5 m da confini inedificati o edificati a distanza maggiore od uguale a 5 m; Dc = 0 se ammessa la costruzione in aderenza;



NORME DI ATTUAZIONE

- D = 10 m tra fabbricati di qualsiasi tipo; D = 0 se la costruzione può avvenire in aderenza.

29.6 L'attuazione degli interventi consentiti può avvenire mediante permesso di costruire singolo oneroso.

Art. 30 Zona produttiva D3 (industriale, artigianale) di nuovo impianto

30.1 E' l'area localizzata lungo la strada comunale dei Ronchi ed è individuata sulle Tavv. 3 e 4 della Variante; essa ha una superficie territoriale complessiva St = 52.300 mq.

30.2 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Classe C
- Classe D, F

dell'art. 9 commi 9.4 e 9.5 delle presenti N.T.A..

30.3 L'attuazione degli interventi che comportano l'edificazione di nuove unità produttive è subordinata alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (PEC) su una superficie minima territoriale di 9.000 mq.

30.4 I parametri dimensionati da osservare nell'edificazione sono i seguenti:

- Rc max = 40%;
- H max = 10 m, salvo maggiori altezze richieste da esigenze tecnologiche; non sono soggetti a limiti di altezza i silos, i serbatoi e le antenne;
- Ds = 20 m;
- Dc = 5 m;
- D = 10 m tra fabbricati.

30.5 Per ogni unità produttiva è ammessa la costruzione di un alloggio di non oltre 130 mq lordi, sia all'interno che all'esterno del fabbricato produttivo, con destinazione d'uso di classe F di cui all'art. 9, comma 9.7, nel rispetto dei parametri seguenti:

- H max = 2 piani f.t. (m 7,50);
- Ds = 20 m;
- Dc = 5 m;
- D = 10 m tra fabbricati.

30.6 La superficie complessiva coperta, sia della residenza che dell'impianto produt-



NORME DI ATTUAZIONE

tivo, non potrà superare il 50% dell'area fondiaria.

Non sono da computare come superficie coperta le opere di protezione dei parcheggi, purché eseguite con strutture leggere non praticabili, aperte e con altezza lorda non superiore a metri 4,20.

30.7 Arretramenti dalle strade di P.E.C.

Gli arretramenti minimi dal ciglio delle strade sono definiti dalle seguenti prescrizioni:

- strade pubbliche o asservite all'uso pubblico, minimo metri 10;
- strade consortili o in uso comune a due o più utenti, minimo metri 7,50;
- strade private di accesso ad un solo utente minimo metri 5.

Tali arretramenti non sono richiesti per la costruzione di tettoie o spazi per parcheggio di autoveicoli e automezzi a condizione che non arrechino pericoli al traffico ed alla viabilità, previo nulla osta del Comune.

30.8 La dotazione di aree per parcheggi, verde, servizi sociali funzionali agli insediamenti produttivi artigianali ed industriali è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti, ai sensi dell'art. 21 comma 1 numero 2) della L.R. n. 56/77 e s.m. e i..

Ai sensi dell'art. 21 comma 1 numero 3) L.R. n. 56/77 la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti commerciali al dettaglio è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda del pavimento; la dotazione minima destinata a parcheggio pubblico è stabilita nella misura non inferiore al 50 per cento della dotazione suddetta.

Oltre al rispetto dei dettami di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77, dovrà comunque essere garantito il rispetto dei contenuti della L.R. n. 28 del 12/11-1999 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114".

30.9 Infrastrutture tecniche

La rete infrastrutturale di base delle zone produttive è costituita da:

- viabilità (sistema viario e pedonale);
- rete di distribuzione idrica;
- rete di smaltimento acque meteoriche;
- reti di distribuzione di energia elettrica ad alta e media tensione e pubblica illuminazione;
- rete di distribuzione metano;



NORME DI ATTUAZIONE

- rete telefonica;
- rete di smaltimento delle acque usate: fognature nere;
- rete di smaltimento delle acque usate: scarichi industriali.

a) Viabilità

Deve essere definita la rete stradale soggetta al pubblico transito, indipendentemente dalla situazione amministrativa: pubblica, privata, privata consortile. Le nuove aree aperte al traffico pesante devono avere la sezione veicolare non inferiore a 10 m.

Devono essere definiti gli accessi dalla rete viaria esistente, completi di impianto di illuminazione e di segnaletica luminosa e non, orizzontale e verticale.

Sono ammesse strade a fondo cieco o private consortili solo nel caso siano dotate di una piazzola terminale in cui sia inscrivibile un cerchio del diametro di 20 m, al netto dei marciapiedi.

b) Smaltimento delle acque meteoriche

Tutte le strade e gli spazi destinati ad uso pubblico devono essere dotati di canalizzazioni per la raccolta delle acque meteoriche, dimensionate per ricevere le acque provenienti dalle aree private nell'ipotesi che queste siano per 80% impermeabili e per il 20% semi impermeabili, con riferimento alla massima portata prevedibile in caso di precipitazioni temporalesche.

Devono essere eseguite le canalizzazioni di smaltimento dei lotti costruiti e degli spazi pubblici in esercizio e deve essere altresì previsto il collettore (o i collettori) per il convogliamento a destinazione delle acque meteoriche dell'intera zona.

c) Reti di alimentazione idrica

Deve essere prevista la fornitura di acqua per l'uso:

- potabile,
- industriale,
- antincendio.

La realizzazione delle reti di alimentazione idrica può essere frazionata nel tempo e in estensione, a condizione che sia sempre garantita la distribuzione ad anello.

d) Reti di distribuzione di energia elettrica ad alta e media tensione

Dovrà essere definita la rete di alimentazione e predisposti i locali delle cabine di trasformazione.

e) Rete di distribuzione del metano



NORME DI ATTUAZIONE

Nel caso sia prevista la fornitura del metano, dovranno essere predisposti i tracciati, le eventuali stazioni di decompressione ed i punti di allacciamento.

f) Acque usate: fognatura nera e scarichi industriali

La fognatura nera può essere eseguita per parti, in relazione alla richiesta, con la previsione della rete di smaltimento.

30.10 Tracciati delle infrastrutture

I tracciati dei rami principali delle infrastrutture dovranno seguire, per quanto possibile, il sedime delle vie pubbliche, o aperte ininterrottamente all'uso pubblico, per consentirne l'accesso agli enti (pubblici, o privati) che provvedono sia alla loro installazione, sia alla manutenzione.

30.11 Piantumazione di alberi ad alto fusto per ogni lotto edificabile:

- 20% della superficie libera di ogni lotto.

30.12 Modalità esecutive comuni a tutte le zone D

Le zone produttive D1, D2, D3, D4 e D5 appartengono tutte alla fascia esterna alla pertinenza fluviale (fascia C) ed alla classe IIIb s.s. di idoneità urbanistica.

Le modalità esecutive degli interventi ammissibili sono quelle di cui all'art. 25.11.2 delle presenti Norme di Attuazione (vedi Tab. 6).

30.13 Attività vietate

In tutto il territorio comunale, comprese le zone destinate alla produzione, è vietata la nuova attivazione di:

- industrie classificate ad alto rischio ai sensi del D.P.R. n. 175/88;
- attività rumorose oltre i livelli consentiti dal D.P.C.M. 1/3-1991 e dalla L. n. 447/95.

30.14 *Le fasce di rispetto attorno agli edifici industriali devono essere piantumate con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, sia al fine di integrare correttamente le previsioni di PRGC con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti sia con funzione di mitigazione e protezione antinquinamento.*

Art. 30bis Zona produttiva D4 (artigianale)

30bis.1 E' l'area situata lungo la strada provinciale n. 87 per Molino dei Torti, attualmen-



NORME DI ATTUAZIONE

te destinata a spazi pubblici (parcheggio e verde) con entrostante un fabbricato originariamente destinato a struttura pubblica polifunzionale.

La superficie territoriale è di circa 5.590 mq ed il fabbricato entrostante ha una superficie coperta di circa 922 mq.

30bis.2 Le destinazioni d'uso nella zona D4 sono, quelle delle classi C e D per attività non inquinanti; l'attuazione degli interventi assentiti, (cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione e ampliamento dell'esistente), possono avvenire mediante permesso di costruire oneroso.

30bis.3 I parametri dimensionali da osservare nell'edificazione sono i seguenti:

- Rc max = 40%;
- H max = 10 m salvo maggiori altezze richieste da comprovate esigenze tecnologiche;
- Ds = 20 m;
- Dc = 5 m;
- D = 10 m tra fabbricati di qualsiasi tipo.

30bis.4 Per ogni unità produttiva è ammessa la costruzione di un alloggio di non oltre 130 mq lordi e nel rispetto dei parametri seguenti:

- H max = 2 piani f.t. (m 7,50);
- Dc = 5 m;
- D = 10 m tra i fabbricati.

Inoltre, la superficie complessiva coperta, sia dalla residenza che dagli impianti produttivi, non potrà superare il 50% dell'area fondiaria.

30bis.5 Una fascia della larghezza di 20 metri, in fregio alla S.P. 87 per Molino dei Torti, per tutto il fronte dell'area in zona D4, dovrà essere destinata a spazi pubblici per parcheggio e verde, nella posizione tassativamente indicata in cartografia.

30bis.6 L'edificazione nella zona D4, contrassegnata con il simbolo ⊗, potrà avvenire mediante permesso di costruire convenzionato che preveda la cessione al Comune degli spazi S.P. di cui al precedente punto 30bis.5.

30bis.7 *Le fasce di rispetto attorno agli edifici industriali devono essere piantumate con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, sia al fine di integrare correttamente le previsioni di PRGC con le caratteristiche paesagistiche dei contesti territoriali circostanti sia con funzione di mitigazione e protezione antinquinamento.*



NORME DI ATTUAZIONE

Art. 30ter Zona produttiva speciale D5

- 30ter.1 E' l'area localizzata in fregio alla S.P. n. 86, dalla località Paradiso verso il Capoluogo di Isola S. Antonio, individuata sulle Tavv. 3 e 4 della Variante al P.R.G.C.; essa ha una superficie fondiaria di 15.900 mq.
- 30ter.2 La destinazione d'uso è quella dell'esercizio di attività di vagliatura per selezione di materiale ghiaioso mediante attrezzature fisse e mobili.
- 30ter.3 All'interno dell'area D5 è ammessa la costruzione di un fabbricato, ad uso ricovero attrezzature e autocarri destinati al trasporto del materiale ghiaioso, nel rispetto dei seguenti parametri:
- Rc = 6% della superficie fondiaria;
 - H max = 7 m;
 - Ds = 20 m dalla strada provinciale n. 86;
 - Ds = 30 m dalla S.S. n. 211 della Lomellina;
 - Dc = 10 m;
 - permesso di costruire condizionato.
- 30ter.4 Deve essere prevista la formazione di un'area di parcheggio privato pari al 20% della superficie fondiaria, inoltre, il permesso di costruire è condizionato alla monetizzazione di una superficie pari al 10% della superficie fondiaria in sostituzione della corrispondente area da cedere gratuitamente al Comune per spazi pubblici.
- 30ter.5 Il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde con alberature, disposte particolarmente verso i confini di zona, in funzione di barriera ambientale e mitigazione dell'impatto acustico.
- 30ter.6 Nella realizzazione dell'intervento edificatorio dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: le facciate dovranno essere intonacate e tinteggiate, o adottate altre idonee soluzioni, a condizione che sia garantito il corretto inserimento ambientale.
- 30ter.7 *Le fasce di rispetto attorno agli edifici industriali devono essere piantumate con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, sia al fine di integrare correttamente le previsioni di PRGC con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti sia con funzione di mitigazione e protezione antinquinamento.***



Art. 31

Zona rurale

Premessa

Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della L.R. n. 56/77 e s.m. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli artt. 10 e 19 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni all'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7, art. 17 della L.R. n. 56/77.

31.1

Nella zona rurale, destinata alle attività agricole e nelle zone all'interno degli abitati aventi colture agricole specializzate quali l'orticoltura, sono ammesse esclusivamente costruzioni a servizio dell'agricoltura e funzionali alla conduzione dei fondi, e cioè residenze rurali e fabbricati accessori (classi E ed F) esclusi i macelli e strutture artigianali (di servizio e produzione).

Nella zona rurale sono ammesse anche costruzioni ad uso artigianale e commerciale quando queste attività siano strettamente collegate a quella agricola: riparazione macchine agricole, costruzione imballaggi per prodotti ortofrutticoli, allevamenti zootecnici, macelli, salumifici, ecc. (classe E).

I parametri programmatori dei suddetti insediamenti, sono i seguenti:

- numero massimo di addetti: 6;
- rapporto di copertura Rc; come art. 31.3 paragrafo c);
- indice di fabbricazione If: 0,8 mc/mq fondiari;
- altezza H: ***i fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati; l'altezza massima sarà pertanto contenuta in metri 4,00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole di altezza eccezionale, celle frigorifere per meloni, ecc.) potrà essere consentita un'altezza maggiore, ma***



non si potranno comunque superare altezze di metri 6,50;

- possibilità di un alloggio per il custode o per il proprietario, secondo le indicazioni di cui al punto 31.7.

31.2

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

- a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228, che testualmente recita: "L'imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art. 2 della Legge 23 agosto 1993, n. 349, è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.***
- b) soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25, L.R. 56/77 e s.m..***

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

31.3

L'edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

a) abitazioni rurali

- $I_f = 0,05$ mc/mq in terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- $I_f = 0,03$ mc/mq in terreni a colture legnose specializzate;
- $I_f = 0,02$ mc/mq in terreni a seminativo ed a prato permanente;
- $I_f = 0,01$ mc/mq in terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno, conteggiati su non più di 5 ettari per azienda.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.

Oltre a quanto già indicato, gli indici parametrici programmatori sono i seguenti:

- indice di fabbricazione del lotto specifico, $I_f = 0,8$ mc/mq di area fondiaria;
- rapporto di copertura $R_c =$ come 31.3c;
- altezza $H = 7,50$ m;



- $D_{ff} = D_{tt} = 10 \text{ m.}$

Le richieste di permesso di costruire devono essere accompagnate da documentazione catastale comprovante il tipo di coltura in atto e dalla dichiarazione del tipo di coltura in progetto.

Il volume edificabile per le coltivazioni rurali è computato per ogni azienda agricola, escludendo dal computo i terreni classificati catastalmente come incolti e tenendo conto del volume degli edifici esistenti.

Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

E' ammesso l'accorpamento dei volumi, sull'area a destinazione agricola del Comune, per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi a condizione che l'edificio per residenza non superi i 1.000 mc. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dei commi precedenti del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse, $H_{max} = 2$ piani f.t. (m 7,50).

b) strutture ed attrezzature rurali, artigianali e commerciali ammesse

- $I_f =$ indeterminato
- $H =$ secondo le esigenze

c) per tutti i fabbricati

Considerando come superficie coperta quella di tutti i fabbricati, residenziali e non, il rapporto di copertura non deve superare i seguenti limiti:

- $R_c = 5\%$ dell'intera area asservita;
- $R_c = 40\%$ del lotto direttamente interessato;
- $D_s =$ come da D.P.R. 16/9-1996, n. 610;
- $D_c = 5 \text{ m.}$;
- $D_{ff} = 10 \text{ m.}$;
- $D_{tt} = 10 \text{ m.}$;
- Le distanze minime D_c , D_{tt} possono essere uguali a 0 (zero) nei casi previsti dall'art. 26.6.

31.4

Per i fabbricati esistenti o parti di essi, non più utilizzati a fini agricoli e classificati in classe A nell'art. 9, comma 9.2, delle presenti N.T.A. alla data di adozione della variante parziale n. 2 al P.R.G.C., sono consentite le classi di destinazioni



NORME DI ATTUAZIONE

d'uso di cui al predetto articolo delle N.T.A.: a detti fabbricati saranno consentiti ampliamenti una tantum in misura non eccedente il 25% della superficie utile esistente alla data di adozione della variante parziale n. 2 e comunque non inferiore a 25 mq di superficie utile.

Il permesso di costruire sarà oneroso tranne i casi di gratuità di cui all'art. 9 della legge n. 10/77.

Gli interventi previsti nel presente punto 31.4 dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Rc = 30% del lotto interessato considerato anche l'esistente;
- H max = 2 piani f.t. (7,50 m);
- Ds = quelle stabilite dal D.P.R. n. 610 del 16/9-1996;
- Dc = 5 m;
- Dff = 10 m;
- Dtt = 10 m;
- Le distanze minime Dc e Dtt possono essere uguali a 0 (zero) nei casi previsti dall'art. 26.6.

31.5 Gli edifici rurali abbandonati e non più necessari alle esigenze delle aziende agricole possono essere recuperati e/o riutilizzati per le altre destinazioni d'uso ammesse nella zona rurale comprese la residenza, l'ospitalità e quelle di carattere agriturismo. Le attività di carattere agriturismo saranno disciplinate dalla legge regionale 23 marzo 1995, n. 38 recante "disciplina dell'agriturismo". In particolare si richiamano i disposti dell'art. 2 per quanto attiene alla connessione e complementarietà delle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento e attività agrituristiche con particolare riferimento alla predisposizione e organizzazione di attività ricreative, sportive e culturali nell'ambito dell'azienda congiuntamente alle attività di ospitalità in alloggi agrituristiche e di somministrazione di pasti e bevande con le modalità previste dalla L.R. n. 38/95.

Gli interventi relativi al presente punto 31.5, in quanto non strettamente necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono soggetti a permesso di costruire oneroso.

31.6 Ai titolari di abitazioni rurali, utilizzate ai fini della conduzione del fondo, può essere concesso, a titolo oneroso, un incremento "una tantum" contenuto entro il 40% del volume esistente alla data di adozione della Variante di P.R.G. e con un aumento massimo di 50 mq di superficie utile, e con un minimo sempre ammesso di 25 mq, quando ciò sia reso necessario da comprovate esigenze familiari.



NORME DI ATTUAZIONE

31.7 Gli edifici residenziali a servizio di quelli produttivi ammessi in zona rurale (di cui al punto 31.1 secondo comma), non potranno comprendere più di un alloggio per unità produttiva, di superficie lorda non superiore a 130 mq, permesso di costruire oneroso.

Il rapporto di copertura massimo, computando sia la superficie coperta dell'edificio residenziale che di quello produttivo, non dovrà superare quelli indicati nel presente articolo, ai punti 31.3 lett. b), 31.3 lett. c) e seguenti.

31.8 Nella costruzione di nuove stalle e concimaie ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

a) stalle di oltre 30 capi, porcilaie e ricoveri avicoli dovranno essere realizzate ad almeno 150 m dagli edifici esistenti o previsti non appartenenti alla azienda e comunque a non meno di m 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo:

- Dc = pari a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5 m.

b) stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 50 m da qualsiasi fabbricato esistente o previsto, non appartenente alla azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a 10 m:

- Dc = 5 m.

c) le concimaie, i pozzi neri ed i depositi di materiale di rifiuto, idoneamente impermeabilizzati, devono essere posti a non meno di 20 m dalle abitazioni, sia proprie che altrui, a non meno di 200 m da pozzi o serbatoi di acqua potabile e non possono essere realizzati all'interno delle fasce di rispetto:

- Dc = 10 m.

d) detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi: la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo della azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade. In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio della azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato in maniera da limitarne il possibile impatto negativo sul paesaggio: in particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo nel quale si vanno a collocare nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo inse-



NORME DI ATTUAZIONE

diamento nel contesto paesaggistico interessato.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla certificazione preventiva dell'A.S.L. che potrà imporre anche distanze maggiori.

- 31.9 Il proprietario, o l'avente titolo, di fabbricati ad uso artigianale esistenti alla data di adozione della Variante di P.R.G. e siti in zona rurale, qualora intenda destinare il tutto od in parte gli stessi ad uso residenziale, deve chiederne al Comune il permesso di costruire.

La variazione di destinazione è ammessa in modo da dar luogo a non più di un alloggio per unità produttiva, di superficie lorda non superiore a 150 mq, ad uso de! titolare custode dell'azienda, e il permesso di costruire sarà oneroso.

- 31.10 E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di 50 mq per ogni unità abitativa, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità di utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte di essi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante secondo la misura di cui sopra.

- 31.11 Ricovero attrezzi.

I proprietari di almeno 3.000 mq di terreno coltivato ad orto, frutteto, ecc., o di almeno 10.000 mq di terreno ad altra destinazione, non facenti parte di un'azienda agricola già dotata delle strutture edilizie relative, potranno costruire piccoli e bassi fabbricati, ***previa presentazione di un atto d'impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile***, rispettivamente di superficie coperta non superiore a 18 mq ed a 24 mq, di cui i due terzi formanti locale chiuso, ed un terzo costituito da portichetto aperto su tre lati.

L'altezza in gronda non dovrà superare 2,50 m; il tetto dovrà essere in cotto a due falde, il pavimento in battuto di cemento o mattoni, i serramenti in legno; non dovranno essere allacciati ad acquedotto, rete elettrica, fognatura; non dovranno disporre di servizi.

E' ammesso un camino.

I fabbricati di cui trattasi dovranno sorgere non meno di 5 m dai confini ed essere utilizzati per ricovero attrezzi e preparazione di fertilizzanti, anticrittogamici, ecc..

- 31.12 Norme generali per le nuove costruzioni.



NORME DI ATTUAZIONE

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le seguenti prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie:

- a) Le finiture delle facciate degli edifici dovranno essere ad intonaco rustico o civile, con tinteggiatura in tinta da scegliersi in campionatura sottoposta all'approvazione del Comune.

Sono ammesse facciate con mattoni a vista.

Sono tassativamente vietati i rivestimenti in marmo, ceramica o clinker.

I serramenti esterni potranno essere in legno con persiane a stecche o antoni; Sono ammessi serramenti in metallo purché smaltati con tinte correnti.

- b) Le coperture dovranno essere in cotto (preferibilmente in coppi).

Sono vietate tassativamente coperture in lastre di cemento, fibrocemento, lamiera zincate e simili.

- c) Negli interventi tipo T.B.F. con demolizione del rustico inutilizzato, è tassativamente vietato la sostituzione del fabbricato preesistente con box in lamiera.

31.13 Interventi ammessi e modalità esecutive per le varie classi di idoneità urbanistica in cui è suddiviso il territorio comunale.

Gli interventi edificatori in zona rurale potranno essere assentiti, in linea generale, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle Tabelle 3, 4, 5 e 6 allegate relative alle Classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica in cui è suddiviso il territorio comunale di Isola S.A. (Tavv. 3 e 4 di Variante e Tavv. 4 e 5 della relazione Geologica).

31.13.1 Aree ricadenti nella fascia esterna alla pertinenza fluviale (fascia C) ed appartenenti alla classe IIIb s.s. di idoneità urbanistica (v. Tav. 3).

Gli interventi ammessi sono tutti quelli previsti nei punti precedenti dal presente art. 31.

Le modalità esecutive di intervento, riportate anche nell'allegata Tab. 6, sono le seguenti:

- le costruzioni dovranno essere realizzate in rilevato con quote da definirsi in base ad una valutazione idraulica che tenga in considerazione l'ubicazione del fabbricato;
- non sono ammessi locali interrati o seminterrati;
- le recinzioni dovranno essere completamente a giorno o con cordolo alto al massimo 20 cm dotato di scolo delle acque;
- gli impianti tecnologici dovranno essere collocati alla quota di almeno 0,60



NORME DI ATTUAZIONE

m dal piano di campagna esistente.

- 31.13.2 Aree ricadenti nella fascia esterna alla pertinenza fluviale (fascia C) ed appartenenti alla classe IIIa1 (vedi Tavv. 3 e 4):
- sono ammessi tutti gli interventi previsti al punto 13.1 del presente art. 31;
 - le modalità esecutive di intervento sono le stesse di cui al precedente punto 31.13.1 e riportate nell'allegata Tab. 5.
- 31.13.3 Edifici sparsi in aree extragolenali in (fascia C) ed appartenenti alla classe IIIb s.s., individuati nella Tav. 4 della Variante (Cascina S. Pio, C.na Schiavetti, Isola Bella, C.na Stella, S. Pietro, C.na S. Giuseppe, Molino, Monte Lucardi, C.ne Celestina) (v. Tab. 6):
- sono ammessi tutti gli interventi previsti nei punti precedenti del presente art. 31;
 - le costruzioni dovranno essere realizzate in rilevato con quota da definirsi in base ad una valutazione idraulica che tenga in considerazione l'ubicazione del fabbricato;
 - non sono ammessi locali interrati o seminterrati;
 - le recinzioni dovranno essere completamente a giorno o con cordolo alto al massimo 20 cm dotato di scolo delle acque;
 - i nuovi impianti tecnologici dovranno essere collocati ad una quota di almeno 0,60 m dal piano di campagna esistente.
- 31.13.4 Aree ricadenti nella fascia esterna alla pertinenza fluviale (fascia C) ma appartenenti alla classe IIIa2 di idoneità urbanistica (vedi Tav. 4).
- Sono ammessi soltanto interventi di nuova edificazione relativi alle attività agricole che non richiedono la presenza continuativa di persone.
- Non sono ammesse residenze rurali.
- Le modalità esecutive di intervento sono quelle riportate nell'allegata Tab. 4.
- 31.13.5 Aree ricadenti nella fascia esterna alla pertinenza fluviale (fascia C) appartenenti alla classe IIIa3 ed aree ricadenti nella fascia A e appartenenti alla classe IIIa4 (vedi Tav. 4).
- Esse sono considerate inedificabili.
- Le normative di riferimento sono quelle richiamate nell'allegata Tab. 3.
- 31.13.6 Edifici sparsi in aree golenali (fasce A) ed appartenenti alla classe IIIa4, individuati nella Tav. 4 della Variante (Montemarchesa, Isolino, C.na Informazione Ristorante Manuela) (v. Tab. 3):



NORME DI ATTUAZIONE

- sono ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumento di superficie e di volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- è ammessa la realizzazione di area attrezzata in prossimità del ristorante Manuela alla testa del ponte, secondo le prescrizioni P.T.O. di cui alla scheda progettuale 1 punto 1.1 allegata;
- è ammessa la realizzazione di area attrezzata per lo sport secondo le prescrizioni P.T.O. di cui alla scheda progettuale 1 punto 1.2 allegata.

31.14 Il permesso a costruire per l'attuazione degli interventi dovrà essere subordinato all'obbligo della relazione geologico-tecnica, ai sensi del D.M. 11/3-1988, a corredo dei progetti ammessi.

31.15 Nelle fasce di rispetto stradale, l'edificazione di strutture di modeste dimensioni e provvisorie quali quelle delle serre verrà regolamentata da appositi procedimenti concessori da parte della Provincia di Alessandria per quanto riguarda le strade Provinciali, e da parte del Comune per tutte le altre strade. Nel caso di manufatti esistenti, essi saranno verificati di volta in volta ai fini comunque di garantire la necessaria visibilità agli utenti veicolari in moto in condizioni di piena sicurezza.



Tabella 6

Prescrizioni per classe IIIb s.s. e associata normativa di riferimento - Riferimento cartografico: CARTA DI SINTESI - TAVOLE 4 e 5

CLASSE di IDONEITÀ	FASCIA FLUVIALE	INTERVENTI AMMESSI	MODALITÀ ESECUTIVE D'INTERVENTO	INTERVENTI NON AMMESSI
CLASSE IIIb s.s. - EDIFICATA	FASCIA C (P.A.I. P.S.F.F.). fascia esterna alla pertinenza fluviale (P.T.O.)	opere di nuova edificazione, ampliamenti, completamenti e ristrutturazione edilizia anche con aumento di superficie o volume, cambio di destinazione d'uso, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e risanamento conservativo, interventi di adeguamento igienico-funzionale, (P.A.I. art.39, P.S.F.F. art.16) (N.T.E. art.6.2 Circ. 7/LAP)	<ul style="list-style-type: none">- costruzioni realizzate in rilevato con quota da definirsi in base ad una valutazione idraulica che tenga in considerazione dell'ubicazione del fabbricato- quota imposta da definirsi in base alla soggiacenza locale della falda- non ammessi locali interrati e seminterrati- corretta regimazione acque superficiali- prescrizioni PTO art. 2.5	piani interrati (Circ. n. 28 14/7/1999) depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri (Circ. n.8/PET 8/7/99, P.T.P. art. 14).
		recinzioni (Circ. P.G.R.n.8/PET 8/7/99)	<ul style="list-style-type: none">- completamente a giorno o con cordolo alto al massimo 20cm dotato di scolo delle acque	
		l'attività estrattiva esclusivamente ai fini del ripristino ambientale di aree degradate a seguito di precedenti attività di escavazione (L.R. 65/95)	<ul style="list-style-type: none">- prescrizioni art. 3.10 PTO	
		opere di attraversamento (P.A.I. art.19, P.S.F.F. art.15 NTE 12/99)	Circ. PGR 7/LAP punto 3.10	
		impianti tecnologici	<ul style="list-style-type: none">- collocazione alla quota di almeno 0,6 m dal p.c. esistente	
		opere di interesse pubblico	<ul style="list-style-type: none">- realizzate con modalità da definirsi in base ad una valutazione idraulica che tenga in considerazione dell'ubicazione e delle problematiche legate	

N.B.: Tutti i progetti d'intervento devono essere corredati da una verifica tecnica ai sensi del D.M. 11/3-1988



NORME DI ATTUAZIONE

Tabella 3

Prescrizioni per classe IIIa4-IIIa3 e associata normativa di riferimento-Riferimento cartografico: CARTA DI SINTESI - TAVOLE 4 e 5

CLASSE di IDONEITÀ	FASCIA FLUVIALE	INTERVENTI AMMESSI	MODALITÀ ESECUTIVE D'INTERVENTO	INTERVENTI NON AMMESSI
classe IIIa4 È classe IIIa3 ineditata	FASCIA A (P.A.I. P.S.F.F.) . fascia pertinenza fluviale (P.T.O.) . classe IIIa4 FASCIA C (P.A.I. P.S.F.F.) . zona esterna alla pertinenza fluviale . (P.T.O.) . classe IIIa3	(P.A.I. art. 9)		nuovi impianti di smaltimento di rifiuti, comprese qualsiasi tipo di discariche pubbliche e private, deposito a cielo aperto che se provvisorio, di materiali o rifiuti di qualsiasi genere (P.A.I. art.29, P.S.F.F. art.6) coltivazioni e rbacee non permanenti ed e rboree per un'ampiezza di 10 m dal c iglio della sponda (P.A.I. art.29, P.S.F.F. art.6) attività estrattiva nelle zone di demanio (P.A.I. art.29, P.S.F.F. art.6) realizzazione di campeggi (punto. 6.5 Nota Tecnica esplicativa dicembre 1999 alla Circ. P.G.R. 8/5/96 n.7/LAP)
		(P.A.I. art 29, P.S.F.F. art.6)		
P.A.I. art 41, P.S.F.F. art 17, PTO art 3.10				
P.A.I. art 19 bis art 30, P.S.F.F. art 7, 15 bis				
opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (P.A.I. art.38, P.S.F.F. art.15 NTE 12/99 Circ. PGR 7/LAP punto 5)		limitazioni di cui all'art. 3.12 NdA PTO per le zone di interesse naturalistico a primario interesse N1 (Riserva naturale speciale); prescrizioni ai sensi dell'art.31 della L.R. 56/77, dell'artt. 38.39 P.A.I. e dell'artt. 15-16 P.S.F.F.		
opere di attraversamento (P.A.I. art.19, P.S.F.F. art.15 NTE 12/99)		Circ. PGR 7/LAP punto 3.10		
mantenimento di strutture temporanee tipo "baracche" fluviali		verifiche e prescrizioni ai sensi dell'art.3.11, comma 2 P.T.O.		
demolizione senza ricostruzione manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro risanamento conservativo (P.A.I. art.39, P.S.F.F. art.16)		secondo art. 31 lett. a) b) e c) della L.5/8/78 n.457 senza aumento di superficie e di volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio		
realizzazione area attrezzata in prossimità del Ristorante Manuela alla testa del ponte		prescrizioni P.T.O. scheda progettuale 1 punto 1.1		
realizzazione area attrezzata per lo sport		prescrizioni P.T.O. scheda progettuale 1 punto 1.2		



Art. 31bis **Integrazioni normative derivanti dal Progetto Territoriale Operativo**

Per tutte le aree oggetto del P.T.O., rientranti all'interno della fascia denominata Progetto Territoriale Operativo del Po, la disciplina urbanistica vigente è tratta dalle indicazioni e dalle prescrizioni derivanti dal P.T.O. stesso. In particolare, dal suddetto Progetto sono tratte le discipline delle seguenti aree e non sono pertanto modificabili se non in relazione a modifiche intervenute nel P.T.O. stesso:

- Fascia di pertinenza fluviale: per tale fascia, rappresentata sulle Tavv. 3 e 4 della Variante, valgono le indicazioni riportate all'art. 2.2 delle N. di A. del P.T.O..
- Principali corridoi ecologici e reticolo ecologico minore: per tali "reti ecologiche" individuate sulla cartografia della Variante, Tavv. 3 e 4 rispettivamente in scala 1:2.000 ed 1:10.000, valgono le indicazioni riportate all'art. 3.3: "Aree ed elementi di interesse naturalistico" delle N. di A. del P.T.O..
- Percorsi di fruizione: per tali percorsi, rappresentati sulle Tavv. 3 e 4 della Variante, valgono le indicazioni riportate all'art. 3.8 delle N. di A. del P.T.O..
- Percorsi storici accertati: per tali percorsi, rappresentati sulle Tavv. 3 e 4 della Variante, valgono le indicazioni riportate all'art. 3.7.4 comma 2 delle N. di A. del P.T.O..
- Assi portanti del sistema di accessibilità: per tali percorsi viari individuati sulla cartografia della Variante, Tavv. 3 e 4 rispettivamente in scala 1:2.000 ed 1:10.000, coincidenti con la S.S. n. 211 della Lomellina, la strada comunale di Casonini, la via Mazzini, la strada comunale compresa nella frazione Capraglia, la S.P. n. 86 nel tratto tra il concentrico e la località Brusa Vecchia e la S.P. n. 87 Molino dei Torti Isola Sant'Antonio, valgono le indicazioni riportate all'art. 3.8: "Strade, percorsi e circuiti d'accesso e di fruizione" delle Norme di Attuazione del P.T.O..
- Zone N di prevalente interesse naturalistico (N1 e N2): per tali zone, rappresentate nella Tav. 4 della Variante, valgono le indicazioni ri-



NORME DI ATTUAZIONE

portate all'art. 2.4 delle N. di A. del P.T.O..

- Zone A di prevalente interesse agricolo (A1 e A2): per tali zone, rappresentate sulla cartografia della Variante, Tavv. 3 e 4 rispettivamente in scala 1:2.000 e 1:10.000, valgono le indicazioni riportate all'art. 2.5 delle N. di A. del P.T.O..
- Ambito relativo alla scheda progettuale ed allo schema grafico illustrativo zona di trasformazione orientata (1): risulta individuato sulle Tavv. 3 e 4 della Variante; per esso valgono le indicazioni riportate all'art. 4.1.3 delle N. di A. del P.T.O..

Alle presenti norme di attuazione della Variante vengono allegate la scheda progettuale n. 11 ed il relativo schema grafico illustrativo.

- Baracche fluviali: sulla Tav. 4 in scala 1:10.000 della Variante, la lettera (B) indica l'ubicazione delle baracche fluviali; per esse valgono le indicazioni riportate all'art. 3.11.2 delle N. di A. del P.T.O..



Stralcio del P.T.O.

SCHEDA PROGETTUALE N. 1

1 - Comune di Isola S. Antonio

Zone interessate: (7T, 8N1, 9A2)

Valorizzazione delle aree naturali della "regione deserto" e ricostituzione della lanca di S. Siro; rimodellazione del bacino di cava esistente; formazione di area attrezzata e costituzione di attestamento del sistema di fruizione.

1. Interventi direttamente realizzabili:

1.1 Realizzazione di area attrezzata, in prossimità del ristorante alla testa del ponte, comprendente:

- parcheggio alberato (max 30 posti);
- area per sosta, giochi e pic-nic, max 3.000 mq, a prato, alberata e con semplici arredi fissi in legno, dotata di "baracca fluviale" del Parco per l'Informazione, il deposito ed il noleggio di biciclette e barche;
- approdo per piccole imbarcazioni turistiche in prossimità del ponte;
- eventuale insediamento di "baracche fluviali" per il tempo libero lungo il previsto percorso di fruizione (art. 3.11.3);

1.2 Realizzazione di area attrezzata per lo sport ed il tempo libero di Isola S. Antonio, (superficie max 40.000 mq), dotata di piccolo parcheggio alberato (max 25 posti), e comprendente:

- campo sportivo completato ed integrato con campi da bocce ed aree per giochi, ed altre minime attrezzature per servizi in strutture precarie tipologicamente assimilabili alle "baracche fluviali";
- eventuale insediamento di "baracche fluviali" per il tempo libero;

1.3 realizzazione e segnalazioni di percorsi ciclopedonali connessi alle aree attrezzate di cui ai punti precedenti e ad un eventuale secondo attracco a monte del metanodotto.

2. Interventi soggetti a verifica di compatibilità ambientale ed al parere dell'Ente di Gestione:

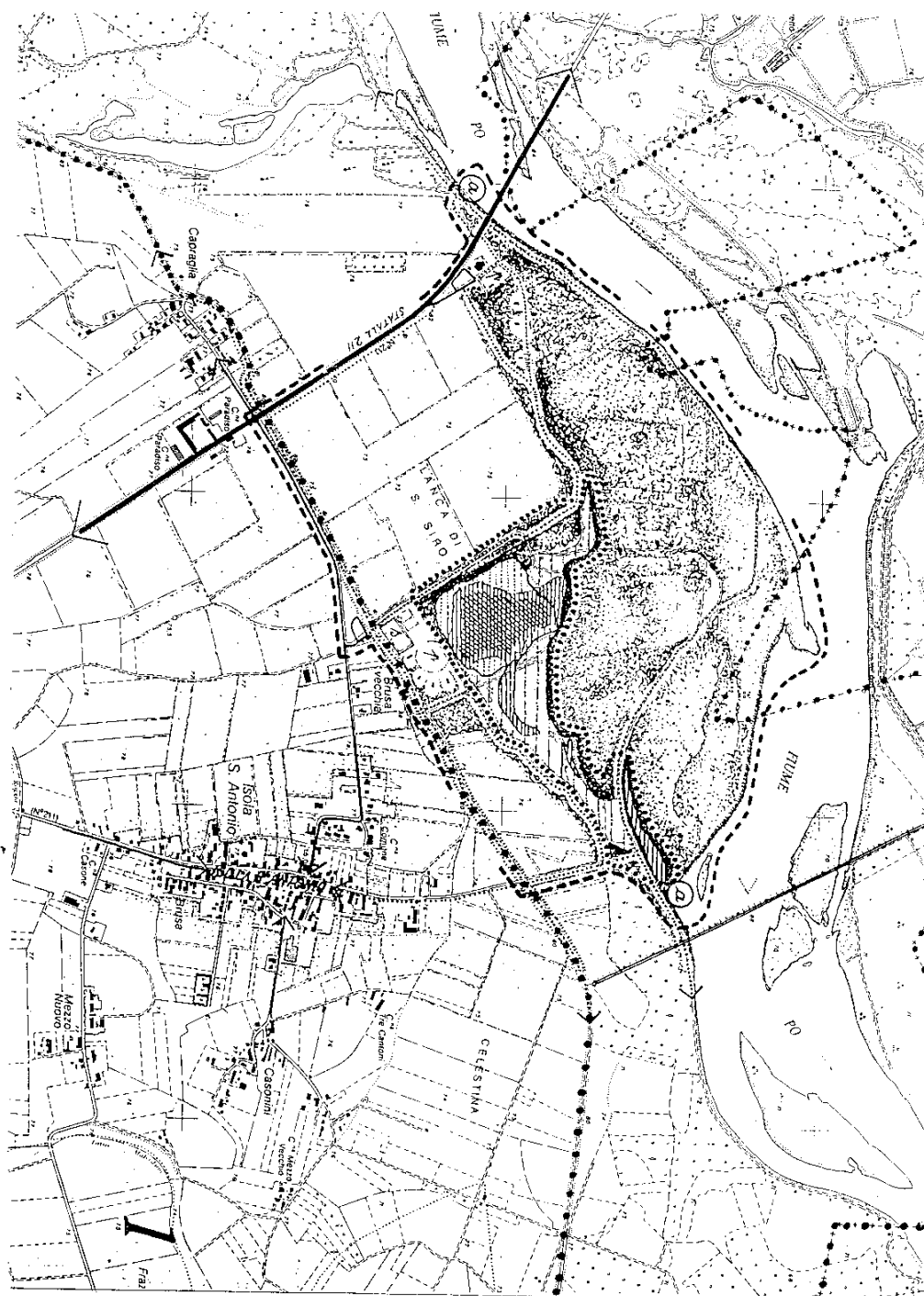
2.1 rimodellazione del bacino di cava in località Brusa Vecchia e ricostituzione della Lanca di S. Siro secondo un progetto esecutivo di ricostruzione paesaggistica e di recupero ecologico esteso all'intero ambito individuato e con le modalità di intervento indicate in cartografia, riferito alle risultanze dello studio idraulico di cui all'art. 3.10;

2.2 valorizzazione e potenziamento delle aree di interesse naturalistico da realizzare secondo le norme di "gestione forestale" del presente Piano.



Stralcio del P.T.O.

SCHEMA GRAFICO ILLUSTRATIVO





Art. 31ter ***Integrazioni normative derivanti dal Piano Territoriale Provinciale***

In conformità a quanto risulta dalla tavola 3 in scala 1:25.000 "Governo del territorio - Indirizzi di sviluppo del P.T.T.Î, la Variante al P.R.G.C., nella tav. 3 in scala 1:2.000 e 4 in scala 1:10.000 individua un elemento naturale caratterizzante il paesaggio (ingresso urbano) - art. 20.2 del P.T.P. - ai margini della configurazione urbana - art. 20.1 del P.T.P. - a sud del concentrico, al limite del territorio destinato ad usi agricoli.

L'elemento naturale caratterizzante il paesaggio, in corrispondenza all'ingresso urbano, è costituito dalle particolari conformazioni vegetazionali quali le aree a verde privato nei lotti edificati ubicati all'incrocio della strada da Mezzo Nuovo con la via Mazzini e dalle alberature esistenti ai lati di alcuni tratti della via Mazzini stessa.

Allo scopo di tutelare l'identità del centro urbano e di riqualificare le zone periferiche, la Variante mantiene il vincolo già in essere sulle aree verdi private e promuove il potenziamento di quelle non vincolate.

L'edificazione nei lotti di completamento nelle frange periferiche del territorio urbanizzato, allo scopo di promuovere la riqualificazione dei luoghi di accesso del capoluogo, viene assoggettata a permessi di costruire convenzionati ai sensi del 5° comma art. 49 L.R. n. 56/77.

Viene previsto, inoltre, oltre al potenziamento del verde alberato ai lati della via Mazzini, la continuazione dello stesso fino alla rotatoria che sorgerà all'incrocio tra la S.P. 86 ed il nuovo tracciato della S.P. 87.

Biotopo Confluenza Po - Tanaro (IT 1 180007).

Sulla tav. 4 in scala 1:10.000 della Variante viene individuato il Biotopo IT 1 180007. La porzione di territorio, all'interno di tale perimetrazione, costituisce un'entità ecologica di rilevante interesse per la conservazione della natura protetta dalla legislazione vigente.



Art. 32 Aree di interesse generale F

(soppresso)

Art. 33 Aree per servizi ed attrezzature sociali S.P.

33.1 Nella misura adeguata alla **C.I.R.** sono localizzate le aree destinate ad S.P. confermando quelle esistenti e prevedendo quelle necessarie per il soddisfacimento degli standard. Per ciascuna è precisata la destinazione, fermo restando la facoltà del Consiglio Comunale di introdurre varianti in esse, purché nel rispetto dei valori di cui all'art. 21 L.R. n. 56/77.

33.2 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta, di cui all'art. 51 lett. c), d), e), f), g), s), t), v), della L.R. n. 56/77, possono essere realizzate anche su aree senza specifiche destinazione d'uso a servizi, prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G. salvo che per le distanze dai confini.

33.3 Le aree per servizi sociali sono individuate nelle Tavv. 3 e 4 della Variante e le relative quantificazioni vengono evidenziate nelle tabelle riportate nelle tavole stesse di Piano.

Art. 33bis Area per servizio privato di interesse pubblico S.P.I.P.

33bis.1 L'area è individuata sulle tavole 3 e 4 di Variante. La sua funzione è di permettere lo sviluppo di un'attività sportivo-ricreativa di interesse pubblico gestita da privati, ossia la pesca sportiva ed a tale scopo è **stato realizzato** un laghetto artificiale nella suddetta area.

33bis.2 Nell'area non ci può essere edificazione. **Per il** fabbricato **esistente**, ad uso non residenziale, al servizio dell'attività sportiva ivi svolta, **sono ammesse soltanto la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo.**

33bis.3 L'area dovrà essere chiusa con recinzione di altezza non inferiore a 1,50 m e non superiore a 2,50 m formata da cancellata, rete metallica o simili. Non è ammessa la recinzione non trasparente.



NORME DI ATTUAZIONE

Art. 33ter **Zona turistica ricettiva-ricreativa**

33ter.1 Le aree individuate nella Tav. 4 della Variante al P.R.G.C., aventi una superficie territoriale di 216.600 mq, in località Cascina Isolabella nella parte a sud del territorio comunale, sono riservate all'insediamento di una attività turistica ricettiva-ricreativa di iniziativa privata.

33ter.2 Idoneità della zona turistica all'utilizzazione urbanistica.

All'interno della zona turistica vengono evidenziate due aree, contrassegnate con PEC 1 e PEC 2, già parzialmente edificate, aventi una superficie territoriale complessiva di 49.980 mq, geologicamente classificate di classe IIIb s.s. riguardo all'utilizzazione urbanistica delle stesse e perciò considerate edificabili secondo le Norme del P.R.G.C..

La rimanente parte della zona turistica, contrassegnata con PEC 3, avente una superficie territoriale di 166.620 mq, viene classificata di classe IIIa2, con ammissibilità di nuova edificazione limitata ad interventi non comportanti la presenza continuativa di persone.

33ter.3 Modalità d'intervento.

Gli interventi ammissibili nella zona turistica vengono subordinati alla formazione di piano esecutivo convenzionato (PEC) ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i. per ciascuna delle tre aree (PEC 1, PEC 2 e PEC 3) in cui è stata suddivisa la zona in riferimento alla diversa idoneità all'utilizzazione urbanistica delle stesse.

I permessi di costruire nelle aree PEC 1, PEC 2 e PEC 3 verranno rilasciati a titolo oneroso.

Tutti i progetti di intervento dovranno essere corredati di una verifica tecnica ai sensi del D.M. 11/3-1988.

33ter.4 Edificabilità, interventi ammissibili e modalità esecutive di intervento nelle aree geologicamente classificate IIIb s.s. (aree PEC 1 e PEC 2).

a) Area PEC 1

E' l'area in cui sorge il nucleo originario della Cascina Isolabella ed ha una superficie territoriale di 27.200 mq.

A seguito di recupero dei fabbricati rurali preesistenti sono stati ricavati locali destinati prevalentemente alla ristorazione e, per un limitato numero di camere, all'ospitalità.

I fabbricati esistenti e quelli in corso di ristrutturazione occupano un volume



NORME DI ATTUAZIONE

complessivo di 5.342 mc con una superficie coperta di 945 mq.

Nell'area PEC 1 è ammessa la realizzazione di impianti e fabbricati aventi esclusivamente destinazione d'uso turistica ricettiva-ricreativa, quali:

- Impianti scoperti: piscine, piste da ballo e da pattinaggio, giochi da bocce, tennis, calcetto, ecc.;
- Impianti coperti: ristoranti, pizzerie, gelaterie, bar, discoteche, locali per ospitalità, centri benessere ed alloggi per il proprietario e per il custode.

I parametri dimensionali da rispettare negli interventi ammissibili nell'area PEC 1 sono i seguenti:

- $I_t = 0,5$ mc/mq (compreso i fabbricati esistenti);
- $I_f = 0,65$ mc/mq (compreso i fabbricati esistenti);
- $R_c = 20\%$ della superficie fondiaria (riferito agli impianti coperti);
- $H = 2$ piani f.t.;
- $D_s = 10$ m;
- $D_c = 5$ m;
- $D = 10$ m tra fabbricati.
- Gli alloggi per il proprietario e per il custode dovranno avere una superficie lorda non superiore a 130 mq nel rispetto dei parametri precedenti.

b) Aree PEC 2

E' l'area in cui sono ubicati i fabbricati delle scuderie con fienili e magazzini, sala di ristoro ed uffici.

La superficie territoriale dell'area è di 22.780 mq ed il volume dei fabbricati esistenti e di quelli in corso di costruzione risulta di 9.478 mc con una superficie coperta di 1.962 mq.

Anche nell'area PEC 2 è ammessa soltanto la realizzazione di impianti e fabbricati aventi esclusivamente destinazione d'uso turistica ricettiva-ricreativa, quali:

- Impianti scoperti piscine, piste da ballo, giochi da bocce, ecc.;
- Impianti coperti scuderie con servizi, magazzini e fienili, arena coperta, sale di ristoro, uffici ed alloggio per il custode.

I parametri dimensionali da rispettare negli interventi ammissibili nell'area PEC 2 sono i seguenti:

- $I_t = 0,45$ mc/mq (compreso i fabbricati esistenti);
- $I_f = 0,6$ mc/mq (compreso i fabbricati esistenti);
- $R_c = 15\%$ della superficie fondiaria (riferito agli impianti coperti);
- $H = 2$ piani f.t.;



- Ds = 10 m;
- Dc = 5 m;
- D = 10 m tra fabbricati.
- L'alloggio per il custode dovrà avere una superficie lorda non superiore a 130 mq nel rispetto dei parametri precedenti.

c) Norme comuni alle aree PEC 1 e PEC 2

Nelle aree PEC 1 e PEC 2 sono ammissibili i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con aumenti di superficie e volume, nuova edificazione.

Le modalità esecutive di intervento sono quelle riportate nell'art. 25.11.2 delle presenti Norme e riassunti nella Tab. 6 riferita alle carte di sintesi Tavv. 4 e 5.

Nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione (legge 24/3-1989, n. 122).

Dovrà essere assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature e servizi, funzionale alla attività turistica ricettiva, pari al 100% della superficie lorda del pavimento degli impianti coperti di uso pubblico (ristoranti, pizzerie, gelaterie, bar e discoteche); di tali aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio pubblico, od assoggettata ad uso parcheggio pubblico, secondo i disposti dell'articolo 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde alberato.

33ter.5 Edificabilità, interventi ammissibili e modalità esecutive di intervento nell'area geologicamente classificata classe IIIa2 (PEC 3).

E' la parte di territorio della Cascina Isolabella, distinta con PEC 3 ed individuata nella Tav. 4 della Variante, con destinazione prevalentemente ricreativa mediante il recupero ai fini turistici di una cava di inerti recentemente dismessa.

La superficie territoriale dell'area in oggetto risulta di 166.620 mq.

Nell'area PEC 3 è ammessa la realizzazione dei seguenti impianti:

- impianti scoperti: piste da pattinaggio, giochi da bocce, piccole strutture aperte in legno per la creazione di zone pic-nic e camminamenti per percorsi ginnici, passeggiate a piedi, a cavallo ed in bicicletta;
- impianti coperti: struttura coperta ad uso arena per addestramento equini durante la cattiva stagione (maneggio);



- portineria nelle adiacenze dell'ingresso alla zona;
- modesta struttura per l'esercizio del culto (cappella votiva);
- cabina elettrica.

Sono ammessi, inoltre, l'acqua-coltura e la pesca sportiva.

Gli interventi ammissibili sono quelli di nuova edificazione nel rispetto delle modalità esecutive riportate nella Tab. 4 riferita alle carte di sintesi Tavv. 4 e 5.

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri dimensionali:

- Impianti scoperti:
 - utilizzazione max=10% della superficie territoriale;
- Impianti coperti:
 - Sc max = 1 % della superficie territoriale;
 - H max = 8 m;
 - Ds = 10 m;
 - Dc = 5 m.

Almeno il 10% della superficie territoriale dovrà essere sistemata a verde alberato.

Il 5% della superficie territoriale, in posizione idonea e funzionale, dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico.

33ter.6

Caratteristiche edilizie per l'edificazione nella zona turistica.

Tutti gli interventi ammessi nella zona turistica dovranno rispettare le seguenti prescrizioni in merito alle caratteristiche edilizie:

- a) le finiture delle facciate degli edifici dovranno essere ad intonaco rustico o civile, con tinteggiatura in tinta da scegliersi in campionatura sottoposta alla approvazione del Comune.

Sono ammesse facciate con mattoni a vista; vietati i rivestimenti in marmo, ceramica o clinker.

I serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane a stecche o antoni;

- b) le coperture dovranno essere in cotto (preferibilmente in coppi).

Sono vietate le coperture in lastre di cemento, fibrocemento, lamiere zincate e simili;

- c) è tassativamente vietato l'uso di box in lamiera.



Art. 34 **Fasce di rispetto stradale**

- 34.1 Ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni ed in applicazione del nuovo codice della Strada, integrato mediante i disposti del D.P.R. 16/9-1996, n. 610, viene individuata, all'esterno degli insediamenti previsti dalla Variante, una fascia di rispetto a protezione del nastro stradale, fissata nella misura di 30 m per la strada statale n. 211 della Lomellina e per il nuovo tracciato della strada provinciale n. 87 Isola S. Antonio-Molino dei Torti, nella misura di 20 m per tutte le altre strade provinciali e comunali e di 10 m per le strade vicinali.
- Negli incroci fra strade, di cui anche una sola sia soggetta al rispetto delle distanze di cui al D.P.R. 16/9-1996, n. 610, si applica la norma di cui all'art. 5 del D.M. 1° aprile 1968, n. 1.404.
- In base alle del. C.R. n. 532-8700 del 19/12-1979, Piano Regionale dei Trasporti, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, suppl. al n. 4 del 23/1-1980 a pagg. 345, 347, per la S.S. n. 211 (gr. 14) è previsto l'allargamento, in modo da conferire le caratteristiche di una strada tipo E2.
- 34.2 I fabbricati situati alla data di adozione del P.R.G. in fasce di rispetto stradale, potranno essere ampliati secondo il comma 12 dell'art. 27 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni "una tantum", per un volume non superiore al 20% del volume preesistente, per motivi di adeguamento igienico e funzionale; gli ampliamenti concessi dovranno avvenire sul lato opposto di quello della infrastruttura viaria da salvaguardare o, quando ciò non sia possibile, sull'allineamento dell'infrastruttura, in modo da non realizzare distanze inferiori a quelle in atto.
- Potranno inoltre essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risana mento conservativo e ristrutturazione edilizia.
- 34.3 Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite soltanto destinazioni conformi al 30 comma dell'art. 27 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, nonché piste di accesso o svincolo ad insediamenti retrostanti.
- Sono consentiti, naturalmente, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole.
- 34.4 Nelle fasce di rispetto stradale possono essere consentiti, a titolo precario, impianti a servizio della strada quali distributori di carburanti con chioschi e servizi relativi.



NORME DI ATTUAZIONE

34.5 Nella fasce di rispetto stradale possono altresì essere ubicati impianti di infrastrutture per la trasformazione e il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

34.6 Nelle fasce di rispetto stradale è consentita l'edificazione di strutture di modeste dimensioni e provvisorie quali quelle delle serre regolamentate da appositi procedimenti concessori da parte della Provincia di Alessandria relativamente alle strade provinciali e da parte del Comune per tutte le altre strade.

Art. 35 Fasce di rispetto cimiteriale

35.1 In applicazione dell'art. 27 della L.R. n. 56/77 viene individuata una zona di rispetto cimiteriale, della profondità di 150 m, come riportata nelle Tavv. 3 e 4 della Variante di Piano.

35.2 Nella zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni.
E' solo ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati o di colture arboree industriali.

Art. 36 Zone di rispetto fluviale

36.1 Ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 56/77 è istituita una fascia di rispetto, della profondità di 25 m dal piede esterno degli argini maestri del fiume Po e del torrente Scrivia, di 100 m dalle sponde del torrente Scrivia non arginate, di 100 m dalle sponde del rio Corsica.

36.2 Nella fascia di rispetto fluviale è vietata ogni nuova edificazione oltreché le relative opere di urbanizzazione.

36.3 Nella fascia di rispetto fluviale possono essere realizzate, su autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, solo opere di pubblica utilità quali impianti di depurazione, elettrodotti, impianti di telecomunicazione ed attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti ai sensi dell'art 31 della L.R. n. 56/77.

36.4 Ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490: "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352" (pubbl. su G.U. n. 302 del 27/12-1999),



NORME DI ATTUAZIONE

sono sottoposti a vincolo paesaggistico di cui alla legge 29/6-1979, n. 1407 il fiume Po, il torrente Scrivia, il rio Corsica, ricadenti nel territorio comunale:

- per una fascia di 150 m dal piede esterno degli argini maestri del fiume Po e del torrente Scrivia;
- per una fascia di 150 m dalle sponde del torrente Scrivia non arginate e dalle sponde del rio Corsica.

36.5 Per i rii minori, le sponde e le difese, vale la fascia di rispetto di cui all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523 "Testo unico sulle opere idrauliche".

Art. 37 Zone di rispetto opere di presa acquedotto ed impianto di depurazione

37.1 Nella località ad Est della strada comunale del Tesoro, ove sono ubicate le opere di presa del civico acquedotto, è istituita una fascia di rispetto avente il raggio di 200 m, individuata nelle tavole 3 e 4 della Variante, come stabilito dal D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236, modificato dal D.L.vo 11 maggio 1999, n. 152.

Nella zona di rispetto delle opere di presa (pozzo) sono vietate le attività o destinazioni elencate nei commi 2 e 3 dell'art. 6 del succitato D.P.R. n. 236/88.

37.2 Nella località a Sud del territorio comunale, alla sinistra del canale Rio Corsica, ove è stato realizzato l'impianto di depurazione del Consorzio di Bonifica del Torrente Scrivia, è istituita una fascia di rispetto avente un raggio di 100 m individuata nelle tavole 3 e 4 della Variante, ai sensi dell'allegato 4, punto 1.2, della deliberazione del Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'inquinamento, avente per oggetto "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'Art. 2 lett. b), d) ed e) della legge 10 maggio 1976 n. 319 recante Norme per la Tutela delle Acque dall'inquinamento" pubblicata sul Supplemento Ordinario alla G.U. n. 48 del 21 febbraio 1977.

37.3 Nella fasce di rispetto di cui ai punti 37.1 e 37.2 precedenti non sono ammesse nuove costruzioni.

Art. 37bis Fasce di rispetto elettrodotto, oleodotto e metanodotto

37bis.1 Nelle Tavv. 3 e 4 della Variante viene individuata la posizione dell'elettrodotto ad alta tensione (380.000 V) Rondissone-Castelnuovo Scrivia che attraversa il



NORME DI ATTUAZIONE

territorio comunale. La distanza di rispetto dell'elettrodotto viene definita in base alle disposizioni di cui all'art. 5 del D.P.C.M. 23/4-1992 (distanza maggiore di 28 m per le linee a 380 kV).

37bis.2 Nella Tavola 4 di Variante viene individuata la posizione dell'oleodotto Arquata Scrivia-Sannazzaro che attraversa il territorio comunale nella parte a levante; ai lati della condotta viene istituita una fascia di rispetto "non edificabile" della larghezza di 10 m.

37bis.3 Nella Tavola 4 della Variante viene individuata la posizione del metanodotto attraversante il fiume Po ed il territorio comunale nella parte Nord.

Ai sensi della Circolare del Ministero dell'Interno n. 56 del 16 maggio 1964, viene istituita una fascia di rispetto di 10 m da ambo i lati della condotta, nella quale non è consentita alcuna costruzione.

Art. 38 Zone soggette a vincolo idrogeologico o forestale

38.1 Il Comune non risulta incluso nell'elenco di quelli sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12-1923, n. 3267.

38.2 L'area occupata dalla cava per estrazione inerti, ubicata sulla sponda destra del Po compresa tra il suo canale attivo e l'argine di maestra di Brusa Vecchia in località Deserto, viene vincolata come "zona di protezione idrogeologica della falda idrica" perché in prossimità del pozzo, terebrato nella località ad Est della strada comunale del Tesoro, da servire come fonte idrica per l'alimentazione dell'acquedotto comunale. Tale area, individuata nelle Tavole 3 e 4 della Variante, è inedificabile e soggetta alle norme di cui agli artt. 27 e 30 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 38bis Aree a rischio idraulico ai fini dell'edificabilità

Le norme che seguono sono tratte dalla Relazione facente parte degli elaborati che costituiscono definizione del Quadro dei Dissesti presenti sul territorio comunale di Isola S. Antonio validato in data 2/5-2002 dal Gruppo Interdisciplinare di cui alla Deliberazione G.R. 6 agosto 2001, n. 31-3749 istituito per il territorio della provincia di Alessandria. Ogni variazione delle tavole e del testo normativo rispetto agli elaborati condivisi non è per-



tanto possibile: agli elaborati condivisi dovrà comunque essere fatto riferimento ai fini della verifica di compatibilità di ogni intervento richiesto con le prescrizioni geologiche dello strumento urbanistico. Il testo che segue è pertanto valido a tali fini solamente qualora o laddove identico alle prescrizioni geologiche condivise con il provvedimento citato.

38bis.1

Classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Il geologo dott. Francesca Cortemiglia ha effettuato un'indagine geologico-tecnica, estesa a tutto il territorio comunale, in base alla quale è stata redatta la "carta di sintesi" (Tavola 4) in cui viene attribuito un diverso grado di pericolosità alle aree relativamente all'idoneità geologico-idraulica dei siti all'edificazione.

A tutto il territorio di Isola Sant'Antonio è stata attribuita la classe di pericolosità III non essendo possibile prevedere l'esistenza della classe I (priva di rischio) e II (moderata pericolosità); si è comunque ottenuta una zonazione del territorio differenziandolo nelle sottoclassi IIIa e IIIb.

In funzione del grado di pericolosità idraulica, all'interno del territorio comunale vengono distinte le seguenti classi:

- la classe IIIa4 per quelle porzioni di territorio inedificate, appartenenti alla zona golenale, interna all'argine di maestra, alle fasce A e B ed alla zona potenzialmente inondabile da acque di esondazione ad alta-altissima energia ed alla fascia di pericolosità molto elevata della Roggia Corsica.
- la classe IIIa3 per quelle porzioni di territorio inedificate, appartenenti alla zona extragolenale, esterna all'argine di maestra, alla fascia C ed alla zona potenzialmente inondabile da acque di esondazione ad alta-altissima energia ed alla fascia di pericolosità elevata della Roggia Corsica.
- la classe IIIa2 per quelle porzioni di territorio inedificate, appartenenti alla zona extragolenale, esterna all'argine di maestra, alla fascia C ed alla zona potenzialmente inondabile da acque di esondazione a medio-alta energia.
- la classe IIIa1 per quelle porzioni di territorio inedificate, appartenenti alla zona extragolenale, esterna all'argine di maestra, alla fascia C ed alla zona potenzialmente inondabile da acque di esondazione a medio-bassa energia.
- la classe IIIb s.s. per quelle porzioni di territorio edificate, appartenenti alla zona extragolenale, esterna all'argine di maestra ed alla fascia C.

Con specifico riferimento all'art. 6.2 delle N.T.E. Circ. n. 7/LAP del 12/99, in re-



lazione alla possibilità di sviluppo dell'attività agricola nel territorio Comunale si ritiene possibile:

- per le aree non edificate, appartenenti alla Classe IIIa1, l'applicazione della Normativa della fascia 8 (art. 16 P.S.F.F. nonché art. 39 P.A.I.) - Tabella 5
- per le aree non edificate, appartenenti alla Classe IIIa2, una applicazione più restrittiva della normativa della fascia 8 (art. 16 P.S.F.F.) - Tabella 4
- per tutti i fabbricati agricoli esistenti alla Classe IIIb s.s. l'applicazione di una normativa non vincolante per la nuova edificazione, ma con prescrizioni tecniche in funzione delle problematiche idrauliche verificate - Tabella 6
- per i fabbricati appartenenti alla Classe IIIa4, (C.na Monte Marchesa, Fabbricati Isolino, ecc.) valgono le Norme di Attuazione del P.S.F.F. e del P.A.I. relativa fascia di appartenenza (fascia A) - Tabella 3

38bis.2 Norme di Attuazione estese a tutto il territorio Comunale - Prescrizioni generali

Per le Norme di Attuazione della Variante si possono schematizzare le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- nelle zone in Classe IIIa4 e IIIa3:

Inedificabili.

La normativa di riferimento risulta quella dettata dal P.S.F.F. per la fascia A, integrata e modificata dalle N.T.A. del P.A.I. e dall'art. 9 del P.A.I..

- per gli edifici sparsi in Classe IIIa4:

La normativa di riferimento risulta quella dettata dal P.S.F.F. per la fascia A, integrata e modificata dalle N.T.A. del P.A.I. e dall'art. 9 del P.A.I..

- nelle zone in Classe IIIa2:

La normativa di riferimento risulta quella dettata dal P.S.F.F. per la fascia B, integrata e modificata dalle N.T.A. del P.A.I..

Sono ammesse opere di nuova edificazione relative ad attività agricole, purché realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento.

Non sono ammesse opere di nuova edificazione finalizzate:

- alla residenza rurale;
- ad attività agricole che comportino la presenza continuativa di persone.



NORME DI ATTUAZIONE

- nelle zone in Classe IIIa1:

La normativa di riferimento risulta quella dettata dal P.S.F.F. per la fascia B, integrata e modificata dalle N.T.A. del P.A.I..

Sono ammesse opere di nuova edificazione, destinate ad attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento.

- nelle zone in Classe IIIb s.s.:

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, nuove costruzioni, ampliamenti, completamenti, ristrutturazione edilizie comportanti anche aumento di superficie o volume, purché tali interventi vengano realizzati a quote compatibili con la piena di riferimento.

La normativa di riferimento risulta quella dettata dal P.S.F.F. per la fascia B, integrata e modificata dalle N.T.A. del P.A.I..

Sono ammesse opere di nuova edificazione, destinate ad attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento.

Per avere un quadro normativo generale in cui vengano evidenziati per le varie zone gli interventi ammessi e le relative modalità di intervento, vengono redatte le tabelle riassuntive (Tabella 3, 4, 5 e 6) riferite alle carte di sintesi Tavole 4 e 5 della relazione geologico-tecnica, qui di seguito allegate.



Tabella 3

Prescrizioni per classe IIIa4-IIIa3 e associata normativa di riferimento-Riferimento cartografico: CARTA DI SINTESI - TAVOLE 4 e 5

CLASSE di IDONEITÀ	FASCIA FLUVIALE	INTERVENTI AMMESSI	MODALITÀ ESECUTIVE D'INTERVENTO	INTERVENTI NON AMMESSI
classe IIIa4 È classe IIIa3 inedificata	FASCIA A (P.A.I. P.S.F.F.) . fascia pertinenza fluviale (P.T.O.) . classe IIIa4 FASCIA C (P.A.I. P.S.F.F.) . zona esterna alla pertinenza fluviale . (P.T.O.) . classe IIIa3	(P.A.I. art. 9)		nuovi impianti di smaltimento di rifiuti, comprese qualsiasi tipo di discariche pubbliche e private, deposito a cielo aperto anche se provvisorio, di materiali o rifiuti di qualsiasi genere (P.A.I. art.29, P.S.F.F. art.6) coltivazioni erbacee non permanenti ed erb. oree per un'ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda (P.A.I. art.29, P.S.F.F. art.6) attività estrattiva nelle zone di demanio (P.A.I. art.29, P.S.F.F. art.6) realizzazione di campeggi (punto. 6.5 Nota Tecnica esplicativa dicembre 1999 alla Circ. P.G.R. 8/5/96 n.7/LAP)
		(P.A.I. art 29, P.S.F.F. art.6)		
P.A.I. art 41, P.S.F.F. art 17, PTO art 3.10				
P.A.I. art 19 bis art 30, P.S.F.F. art 7, 15 bis				
opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (P.A.I. art.38, P.S.F.F. art.15 NTE 12/99 Circ. PGR 7/LAP punto 5)		limitazioni di cui all'art. 3.12 NdA PTO per le zone di interesse naturalistico a primario interesse N1 (Riserva naturale speciale); prescrizioni ai sensi dell'art.31 della L.R. 56/77, dell'artt. 38.39 P.A.I. e dell'artt. 15-16 P.S.F.F.		
opere di attraversamento (P.A.I. art.19, P.S.F.F. art.15 NTE 12/99)		Circ. PGR 7/LAP punto 3.10		
mantenimento di strutture temporanee tipo "baracche" fluviali		verifiche e prescrizioni ai sensi dell'art.3.11, comma 2 P.T.O.		
demolizione senza ricostruzione manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro risanamento conservativo (P.A.I. art.39, P.S.F.F. art.16)		secondo art. 31 lett. a) b) e c) della L.5/8/78 n.457 senza aumento di superficie e di volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio		
realizzazione area attrezzata in prossimità del Ristorante Manuela alla testa del ponte		prescrizioni P.T.O. scheda progettuale 1 punto 1.1		
realizzazione area attrezzata per lo sport		prescrizioni P.T.O. scheda progettuale 1 punto 1.2		



Tabella 4

Prescrizioni per classe IIIa2 e associata normativa di riferimento - Riferimento cartografico: CARTA DI SINTESI - TAVOLE 4 e 5

CLASSE di IDONEITÀ	FASCIA FLUVIALE	INTERVENTI AMMESSI	MODALITÀ ESECUTIVE D'INTERVENTO	INTERVENTI NON AMMESSI
CLASSE IIIA2 - INEDIFICATA	FASCIA C (P.A.I. P.S.F.F.) - fascia di pertinenza fluviale (P.T.O.)	opere di nuova edificazione per attività agricole purché non finalizzata a residenza rurale o ad attività agricole che comportino la presenza continuativa di persone; (P.A.I. art.39, P.S.F.F. art.16) (N.T.E. art.6.2 Circ. 7/LAP)	<ul style="list-style-type: none">- costruzioni realizzate in rilevato con quota da definirsi in base ad una valutazione idraulica che tenga in considerazione dell'ubicazione del fabbricato- quota imposta da definirsi in base alla soggiacenza locale della falda- corretta regimazione acque superficiali- prescrizioni PTO art. 2.5	piani interrati (Circ. n. 28 14/7/1999) depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri (Circ. n.8/PET 8/7/99, P.T.P. art. 14).
		recinzioni (Circ. P.G.R.n.8/PET 8/7/99)	<ul style="list-style-type: none">- completamente a giorno o con cordolo alto al massimo 20cm dotato di scolo delle acque	
		nuovi impianti tecnologici	<ul style="list-style-type: none">- collocazione alla quota di almeno 0,6 m dal p.c. esistente	
		opere di attraversamento (P.A.I. art.19, P.S.F.F. art.15 NTE 12/99)	Circ. PGR 7/LAP punto 3.10	
		opere di interesse pubblico	D.M. 11/3/88	

N.B.: Tutti i progetti d'intervento devono essere corredati da una verifica tecnica ai sensi del D.M. 11/3-1988



NORME DI ATTUAZIONE

Tabella 5

Prescrizioni per classe IIIa1 e associata normativa di riferimento - Riferimento cartografico: CARTA DI SINTESI - TAVOLE 4 e 5

CLASSE di IDONEITÀ	FASCIA FLUVIALE	INTERVENTI AMMESSI	MODALITÀ ESECUTIVE D'INTERVENTO	INTERVENTI NON AMMESSI
CLASSE IIIa1 - INEDIFICATA	FASCIA C (P.A.I. P.S.F.F.). fascia esterna alla pertinenza fluviale (P.T.O.)	opere di nuova edificazione per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, (P.A.I. art.39, P.S.F.F. art.16) (N.T.E. art.6.2 Circ. 7/LAP)	<ul style="list-style-type: none">- costruzioni realizzate in rilevato con quota da definirsi in base ad una valutazione idraulica che tenga in considerazione dell'ubicazione del fabbricato- quota imposta da definirsi in base alla soggiacenza locale della falda- corretta regimazione acque superficiali- prescrizioni PTO art. 2.5	piani interrati (Circ. n. 28 14/7/1999) depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri (Circ. n.8/PET 8/7/99, P.T.P. art. 14).
		recinzioni (Circ. P.G.R.n.8/PET 8/7/99)	<ul style="list-style-type: none">- completamente a giorno o con cordolo alto al massimo 20cm dotato di scolo delle acque	
		l'attività estrattiva esclusivamente ai fini del ripristino ambientale di aree degradate a seguito di precedenti attività di escavazione (L.R. 65/95)	<ul style="list-style-type: none">- prescrizioni art. 3.10 PTO	
		opere di attraversamento (P.A.I. art.19, P.S.F.F. art.15 NTE 12/99)	Circ. PGR 7/LAP punto 3.10	
		nuovi impianti tecnologici	<ul style="list-style-type: none">- collocazione alla quota di almeno 0,6 m dal p.c. esistente	
		opere di interesse pubblico	D.M. 11/3/88	

N.B.: Tutti i progetti d'intervento devono essere corredati da una verifica tecnica ai sensi del D.M. 11/3-1988



NORME DI ATTUAZIONE

Tabella 6

Prescrizioni per classe IIIb s.s. e associata normativa di riferimento - Riferimento cartografico: CARTA DI SINTESI - TAVOLE 4 e

5

CLASSE di IDONEITÀ	FASCIA FLUVIALE	INTERVENTI AMMESSI	MODALITÀ ESECUTIVE D'INTERVENTO	INTERVENTI NON AMMESSI
CLASSE IIIb s.s. - EDIFICATA	FASCIA C (P.A.I. P.S.F.F.), fascia esterna alla pertinenza fluviale (P.T.O.)	opere di nuova edificazione, ampliamenti, completamenti e ristrutturazione edilizia anche con aumento di superficie o volume, cambio di destinazione d'uso, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e risanamento conservativo, interventi di adeguamento igienico-funzionale, (P.A.I. art.39, P.S.F.F. art.16) (N.T.E. art.6.2 Circ. 7/LAP)	<ul style="list-style-type: none">- costruzioni realizzate in rilevato con quota da definirsi in base ad una valutazione idraulica che tenga in considerazione dell'ubicazione del fabbricato- quota imposta da definirsi in base alla soggiacenza locale della falda- non ammessi locali interrati e seminterrati- corretta regimazione acque superficiali- prescrizioni PTO art. 2.5	piani interrati (Circ. n. 28 14/7/1999) depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri (Circ. n.8/PET 8/7/99, P.T.P. art. 14).
		recinzioni (Circ. P.G.R.n.8/PET 8/7/99)	<ul style="list-style-type: none">- completamente a giorno o con cordolo alto al massimo 20cm dotato di scolo delle acque	
		l'attività estrattiva esclusivamente ai fini del ripristino ambientale di aree degradate a seguito di precedenti attività di escavazione (L.R. 65/95)	<ul style="list-style-type: none">- prescrizioni art. 3.10 PTO	
		opere di attraversamento (P.A.I. art.19, P.S.F.F. art.15 NTE 12/99)	Circ. PGR 7/LAP punto 3.10	
		impianti tecnologici	<ul style="list-style-type: none">- collocazione alla quota di almeno 0,6 m dal p.c. esistente	
		opere di interesse pubblico	<ul style="list-style-type: none">- realizzate con modalità da definirsi in base ad una valutazione idraulica che tenga in considerazione dell'ubicazione e delle problematiche legate	

N.B.: Tutti i progetti d'intervento devono essere corredati da una verifica tecnica ai sensi del D.M. 11/3-1988



38bis.3 Piani territoriali vincolanti il territorio comunale

Il territorio comunale di Isola S.A. risulta soggetto ai vincoli di cui ai seguenti piani territoriali:

- P.S.F.F.: Piano Stralcio delle Fasce Fluviali del Bacino del Po adottato con delib. n. 26 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del F. Po Parma in data 11/12-1997, e approvato con D.P.C.M. del 24/7-1998;
- P.A.I.: Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottato con delib. n. 1 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Po Parma in data 11/5-1999;
- P.T.O.: Piano Territoriale Operativo "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" approvato con delib. Consiglio Regionale n. 981-4186 del 8/3-1995;
- Piano d'Area: "Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po" approvato con delib. Consiglio Regionale n. 982-4328 del 8/3-1995;
- P.T.P.: Piano Territoriale Provinciale approvato con delib. del Consiglio Regionale n. 223-5714 del 19/2-2002.
- P.R.A.E.: Piano Regionale Attività Estrattiva (non operante e non vincolante).

Art. 39 Cave

39.1 L'ubicazione delle cave operative e di quelle dismesse esistenti nel territorio Comunale di Isola S.A. risulta rappresentata graficamente nella Tav. 1 allegata alla relazione geologica-tecnica.

Nella Tav. 4 della Variante al P.R.G.C. vengono individuate le cave in atto, autorizzate ai sensi della L.R. n. 69/78.

La normativa di riferimento in materia di autorizzazione di nuove cave e/o di rinnovo di quelle esistenti è la seguente:

- Norme di attuazione P.T.O. e Piano d'Area
- L.R. n. 69/78 e Circolare P.R.G. 18.9.95 n. 21/LAP
- D.L. n. 490/99

Il Comune di Isola S.A. risulta compreso nella parte di territorio inclusa nel "Sistema Regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po" (Piano d'Area)



NORME DI ATTUAZIONE

ai sensi della L.R. n. 28/90 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella Tav. 4 di Variante viene delimitata graficamente la "Fascia di pertinenza fluviale", desumendola dalle tavv. 18 - Bassignana e 19 - Alzano Scrivia, a corredo delle Norme di Attuazione del Piano d'Area.

L'attività estrattiva nel territorio comunale risulta soggetta alle limitazioni di cui alle suddette N.d.A. del Piano d'Area della Regione Piemonte ed in particolare all'art. 3.10 comma 2 a seconda che tale attività avvenga all'interno o all'esterno della fascia di pertinenza fluviale:

nella fascia di pertinenza fluviale:

- risulta ammessa come prosecuzione di attività precedentemente autorizzate nel caso in cui le Ditte autorizzate abbiano fatto pervenire all'Amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione di cui alla L.R. n. 69/78 uno studio idraulico che comprovi la fattibilità del progetto, pena la modifica o la revoca delle autorizzazioni rilasciate (Art. 3.10 comma 2 N.d.A Piano d'Area);
- risulta ammessa quale componente integrante di difesa idraulica, di ricostruzione paesaggistica e di recupero ecologico del corso d'acqua (Art. 2.2 comma 6, 3.10 commi 1-2).

all'esterno della fascia di pertinenza fluviale:

- risulta ammessa nelle aree di tipo A1 solo ai fini del ripristino ambientale di aree degradate a seguito di precedenti attività di escavazione (art. 3.10 comma 2 N.d.A Piano d'Area).

Per i progetti di coltivazione, di ripristino e di rinnovo il riferimento normativo risulta l'art. 3.10 delle norme di attuazione del Piano d'Area dove vengono definiti l'iter autorizzativo ai sensi della L.R. n. 69/78, i criteri tecnici da verificare a livello progettuale e le aree dove non sono ammesse attività estrattive all'esterno della fascia fluviale e le limitazioni a cui vanno sottoposti i progetti di coltivazione.

Nei territorio comunale di Isola S.A. esistono tre cave in atto:

- all'interno della fascia di pertinenza fluviale, in località Brusa Vecchia, esiste la cava numero 1, autorizzata dal Comune di Isola S.Antonio con provvedimento 01/00 del 18 gennaio 2000, esercita dalla ditta CABAS S.r.l. di Rovereto (TN), subentrata alla ditta S.A.F.I. S.r.l. di Pieve Del Cairo, con determinazione Direzione Industria n. 157 del 14 ottobre 2002;
- all'esterno della fascia di pertinenza fluviale, esistono la cava numero 2 in



NORME DI ATTUAZIONE

località Montemerla, esercita dalla ditta Cave del Paradiso S.r.l. di Isola S.A. autorizzata con delibera della Giunta Comunale di Isola S. Antonio n. 6 in data 30/1-2001, e la cava numero 3, in località C.na San Giuseppe esercita dalla ditta Agnelli Giuseppe di Isola S.A. con autorizzazione del Comune n. 1/46 in data 18/6-1996.

Art. 40

Zona a verde privato vincolato

40.1

Le aree site in Via **Mons. Silvani** ed in strada provinciale per Molino dei Torti, individuate nelle tavole 3 e 4 della Variante, sistemate a giardino ed a verde privato, dovranno mantenere sostanzialmente le loro caratteristiche attuali.

Esse sono inedificabili a la loro superficie non concorre alla determinazione della cubatura ammessa dagli indici di zona.



TITOLO VII

NORME SPECIALI

Art. 41 Formazione di strade private

- 41.1 E' vietato procedere all'apertura di strade private senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
- 41.2 La loro larghezza non può essere inferiore a 7 m.
- Nel caso di strade a fondo cieco deve essere previsto all'estremità uno slargo sufficiente a potervi inscrivere un cerchio del diametro di 20 m al netto di marciapiedi.
- 41.3 E' vietata l'apertura di una strada in un'area inedificata se non inserita in un P.E.C.; è permessa solo nel caso debba servire ad edifici già esistenti.

Art. 41bis Bassi fabbricati

- 41bis.1 Vengono definiti bassi fabbricati le costruzioni, ad uso non abitativo, aventi altezza massima 2,50 m e considerati accessori ai fabbricati residenziali nell'area di pertinenza.
- 41bis.2 I bassi fabbricati sono esclusi dal computo del volume.
- 41bis.3 I bassi fabbricati sono esclusi dalla verifica del rapporto di copertura qualora la loro superficie coperta non superi il 5% dell'area fondiaria.
- 41bis.4 *I bassi fabbricati, potranno essere costruiti a confine di proprietà senza consenso del vicino qualora l'altezza massima prevista non supera l'altezza massima delle recinzioni esistenti o di quelle di prossima realizza-***



NORME DI ATTUAZIONE

zione, la cui altezza è fissata dall'art. 43 in metri 2,50, oppure previo assenso del confinante qualora l'altezza massima prevista sia superiore a metri 2,50.

Art. 42 Accessi ad autorimesse private

- 42.1 Le autorimesse private non potranno avere accesso diretto su spazi pubblici o comunque aperti al pubblico passo.
- 42.2 Le eventuali rampe di accesso o di uscita a/da autorimesse o parcheggi posti ad una quota diversa da quella stradale dovranno iniziare/aver termine a non meno di 5 m dal filo di fabbrica o di recinzione.

Art. 42bis Autorimesse private

- 42bis.1 Per ogni unità abitativa è ammessa la costruzione di n. 2 autorimesse private, costituenti pertinenza dell'abitazione, aventi altezza massima = 2,50 m e superficie coperta max = 25 mq ciascuna.
- 42bis.2 Le autorimesse, autorizzate nel rispetto dei parametri di cui al punto precedente, potranno essere costruite a confine di proprietà **senza consenso del vicino qualora l'altezza massima prevista non supera l'altezza massima delle recinzioni esistenti o di quelle di prossima realizzazione, la cui altezza è fissata dall'art. 43 in metri 2,50, oppure previo assenso del confinante qualora l'altezza massima prevista sia superiore a metri 2,50** e saranno escluse dal computo del volume.
- 42bis.3 Le autorimesse private non potranno avere accesso diretto su spazi pubblici o comunque aperti al pubblico passo.

Art. 43 Recinzioni

- 43.1 Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà in zona edificata, sia centrale che periferica, possono essere realizzate con muretto o cordolo di altezza massima di 0,20 m, dotato di scolo delle acque, sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di **2,50 m**.



NORME DI ATTUAZIONE

- 43.2 Nelle zone residenziali, sui confini interni, saranno tollerate recinzioni di tipo non trasparente, ma con i materiali tipici della zona.
- 43.3 Saranno ammesse recinzioni non trasparenti nelle aree degli impianti industriali.
- 43.4 ***Le recinzioni nelle zone agricole dovranno avere carattere aperto, preferendo, ove possibile, l'impianto di siepi e altre forme di delimitazione arbustiva o arborea.***
- 43.5 ***Riguardo alle distanze da tenere dal ciglio stradale, occorre osservare le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, modificato dal D.Lgs. 10 settembre 1993 (art. 26, punti 4 e seguenti).***

Art. 43bis Recupero di sottotetti a fini abitativi

- 43bis.1 Ai sensi della L.R. n. 21 del 6 agosto 1998, negli edifici esistenti, destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza, è consentito il recupero, solo a scopo residenziale, del piano sottotetto, purché risulti legittimamente realizzato alla data di entrata in vigore della legge (12/8-1998).
- 43bis.2 L'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione è fissata in 2,40 m; per gli spazi accessori o di servizio l'altezza è riducibile a 2,20 m.
- In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza minima delle pareti non può essere inferiore a 1,60 m per gli spazi ad uso abitazione e di 1,40 m per gli spazi accessori e di servizio.
- 43bis.3 Il recupero è soggetto a permesso di costruire e comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione calcolati ai sensi dell'art. 3 della legge n. 10/77. Il contributo è ridotto nella misura del 50% qualora le parti abitabili costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare principale.
- 43bis.4 Il recupero può essere consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti dalle urbanizzazioni primarie.
- 43bis.5 Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.



Art. 44 **Costruzioni in zone improprie**

- 44.1 Nelle norme specifiche di zona sono previsti gli interventi consentiti su costruzioni site, alla data di adozione del P.R.G., in zone improprie, cioè in zone nelle quali la destinazione prevista è in contrasto con quella in atto.
- 44.2 Il fine precipuo delle norme è quello di consentire il mantenimento delle destinazioni d'uso di tali edifici, la loro conservazione e, quando sia motivato da esigenze aziendali, il loro adeguamento funzionale e dimensionale.
- 44.3 Gli interventi di cui al punto precedente potranno essere consentiti per una sola volta e non potranno avere per oggetto stalle, concimaie e simili nelle zone A, B e C.

Art. 45 **Norme aggiuntive**

- 45.1 I fabbricati che insistono su proprietà di superficie insufficiente nei confronti del loro volume o superficie coperta dovranno, in caso di possibile ricostruzione, rispettare tutte le norme del P.R.G..
- 45.2 Ogni nuovo fabbricato dovrà essere corredato della superficie necessaria per giustificare il suo volume e superficie coperta conformemente alle prescrizioni del P.R.G..
- Non è ammesso che tale superficie provenga:
- a) da acquisizioni che riducono la superficie necessaria al volume o superficie coperta dei fabbricati comunque esistenti in altra proprietà;
 - b) da frazionamenti che riducono la superficie necessaria al volume o superficie coperta dei fabbricati comunque esistenti nella proprietà;
 - c) da aree a diversa destinazione od assoggettate a diverso tipo di intervento.

Art. 46 **Salvaguardia**

- 46.1 A decorrere dalla data della deliberazione di adozione della Variante di P.R.G. si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58, secondo comma, della L.R. n. 56/77.



NORME DI ATTUAZIONE

Art. 47 Entrata in vigore della Variante n. 2 del P.R.G.

- 47.1 Ai sensi del comma 13 dell'art. 15 della L.R. n. 56/77, la Variante n. 2 entrerà in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte.

Art. 48 Norme transitorie e finali

- 48.1 Si fa riferimento, per quanto non previsto nelle presenti norme, alla legislazione vigente in materia.
- 48.2 **stralciato**
- 48.3 L'entrata in vigore della Variante al P.R.G. comporta la decadenza **dei permessi di costruire** in contrasto con essa salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

Art. 49 Aggiornamenti

- 49.1 Il P.R.G. sarà soggetto a revisione ed aggiornamento per adeguarlo, nei modi di legge, ai Piani Territoriali Regionali e Provinciali allorché questi diverranno operanti.

Art. 50 Criteri di applicazione delle Norme

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

- a) il riferimento è sempre alla situazione esistente alla data di adozione del progetto preliminare dello S.U., senza tener conto di modifiche intervenute successivamente (frazionamenti, cambi di destinazione, cambi di proprietà);
- b) qualora esistano e siano accertati contrasti fra la rappresentazione cartografica, desunta da quella catastale, e la situazione reale (sempre con riferimento alla data di cui sopra), nel senso che la prima non coincide con



la seconda, sia per quanto concerne la consistenza, che i confini di proprietà, che la destinazione reale prevale su quella figurante in cartografia, purché tutto ciò venga dimostrato da idonea documentazione (rilievo, titolo di proprietà, ecc.).

Art. 51 Eliminazione delle barriere architettoniche

Ai sensi dell'art. 91 octies, comma 3, della L.R. n. 56/77, il Sindaco, nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, oltre che nel rilascio del permesso di costruire, accerta che sia garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 52 Impianti di pubblica utilità

Gli impianti di pubblica utilità, quali cabine, centrali operative e di trasformazione, sedi amministrative, eseguiti da Enti Pubblici (E.N.E.L., TELECOM, ecc.), sia di nuova costruzione che in ampliamento, rinnovo, potenziamento di quelli esistenti, potranno essere realizzati indipendentemente dalle previsioni del P.R.G. e dalle specifiche di zona, per quanto concerne destinazione, volume, superficie coperta, altezza.

Devono essere rispettate le distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade, fatta eccezione, per quest'ultima, per gli interventi di cui all'art. 34.5 delle presenti Norme.

Art. 53 Installazioni, modifiche ed adeguamento delle stazioni radio-base per la telefonia e per la radiodiffusione

53.1 L'installazione di impianti emittenti onde elettromagnetiche per la telefonia mobile e per radiodiffusione è consentita al di fuori delle zone territoriali omogenee residenziali e delle zone produttive e commerciali sia esistenti che di nuovo impianto.

53.2 Nelle zone in cui è consentita, l'installazione degli impianti suddetti dovrà avvenire su traliccio, o su altro supporto a sé stante, posto in area opportunamente



recintata.

- 53.3 La distanza degli impianti dagli edifici residenziali è stabilita nella misura minima di 250 m di raggio dal punto di installazione. Tale distanza è maggiorata fino a 300 m in relazione ad edifici adibiti ad asili, scuole, ed altri luoghi frequentati da soggetti sensibili.
- 53.4 La distanza di cui al precedente comma 3 deve essere verificata oltre che dai fabbricati residenziali, anche da tutti i fabbricati destinati alla permanenza continuativa di persone per più di quattro ore.
- 53.5 Al fine del ripristino ambientale, gli impianti dovranno essere rimossi dal gestore entro due anni dalla data di dichiarazione di disattivazione, ovvero da quella di accertamento dell'Autorità comunale.
- 53.6 Il provvedimento di assenso edilizio è subordinato alla stipula ed alla trascrizione di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale, da parte del richiedente, che recepisca l'obbligo di cui al comma precedente.
- 53.7 La non ottemperanza implica la demolizione a cura dell'Amministrazione a spese della parte inadempiente.

Art. 54 Programma pluriennale di attuazione P.P.A.

Il Comune di Isola Sant'Antonio è esonerato, ai sensi della L.R. n. 56/77 modificata con L.R. 17/82, dalla formazione di P.P.A..

Qualora la Regione Piemonte riscontrasse l'esistenza di condizioni tali da rendere tale strumento attuativo obbligatorio, tutta la normativa procedurale di cui ai presenti articoli - concernente l'attuazione del P.R.G. attraverso gli atti di denuncia di inizio attività e permesso di costruire - si intenderà modificata ed adeguata alle prescrizioni concernenti la formazione e la validità dei P.P.A..

E' comunque fatta salva la facoltà del Comune di procedere alla formazione ed all'approvazione di tale strumento attuativo anche nel permanere delle condizioni di esonero e di non obbligo.

Art. 55 Disciplina del commercio

- 55.1 Nel territorio comunale di Isola Sant'Antonio non esistono localizzazioni com-



mercials tipo L, né addensamenti commerciali tipo A individuabili attraverso i parametri di cui all'art. 14 dell'Allegato A (DCR 563 - C.R. 13414 del 29/10-1999) della L.R. 12/11-1999, n. 28.

55.2 Nelle presenti N.T.A. non vengono pertanto fissati criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale;

Qualora si prospettassero interventi in tale settore, si richiama l'obbligo del rispetto della legge regionale n. 28 del 12/11-1999 ed in particolare il rispetto dell'art. 21, primo comma, numero 3) della L.R. n. 56/77 così come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Art. 56 Norme relative alla tutela ambientale

56.1 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione.

1.1 Si richiamano le disposizioni della L.R. n. 40 del 14/12-1998 in ordine agli obblighi di sottoporre alla fase di verifica e/o alla fase di valutazione gli interventi contemplati negli allegati della legge stessa.

A tal fine il Comune istituisce il proprio organo tecnico previsto dall'art. 7 della legge richiamata.

1.2 La presente Variante n. 2 di P.R.G.C. è formata secondo quanto disposto dall'art. 20 della L.R. n. 40/98.

Agli effetti del quinto comma dell'art. 20 richiamato, la Variante non prevede condizioni di esclusione automatica dalla procedura di VIA per alcuna delle proprie previsioni rientranti tra i progetti elencati negli allegati 81, 82 e 83 alla legge Regionale 40/98.

Le prescrizioni contenute nelle presenti Norme di Attuazione costituiscono criteri da utilizzare nella fase di verifica.

56.2 Tutela dei corsi d'acqua e delle loro sponde.

2.1 Per tutti i corsi d'acqua valgono le seguenti prescrizioni e previsioni:

- a) il loro complesso viene assunto dalla presente Variante come elemento facente parte del patrimonio paesistico ambientale ed in quanto tale viene considerato meritevole di tutela;
- b) le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere



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;

- c) nel caso dei corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

2.2 Ai fini del rispetto del precedente punto 2.1, gli interventi strutturali o infrastrutturali previsti dalla Variante che in qualche modo interferiscano con i corsi d'acqua devono essere progettati nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) ogni intervento deve risultare finalizzato alla rinaturalizzazione e alla valorizzazione del corso d'acqua e delle sue sponde e garantire la conservazione degli habitat significativi e delle biodiversità esistenti ed il mantenimento della funzione di "corridoio ecologico" del corso d'acqua interessato;
- b) le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di modellamento della sezione e del fondo, devono essere progettate ed attuate secondo tecniche di ingegneria naturalistica;
- c) devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide e ambienti simili.

56.3 Tutela e sviluppo del verde.

3.1 I progetti di nuove attrezzature e di nuovi edifici pubblici e privati, anche di quelli da realizzare in sostituzione di attrezzature ed edifici esistenti, devono comprendere almeno in un elaborato la sistemazione ambientale e debbono risultare accompagnati da un atto di impegno a provvedere alla sistemazione entro 12 mesi dalla data di ultimazione delle opere edilizie.

3.2 Gli elaborati relativi alla indicata sistemazione ambientale debbono contenere una puntuale indicazione delle aree cui essi sono relativi, debbono prevedere le diverse destinazioni delle aree stesse (ad aiuole, a giardini, ecc.) e indicare le essenze arboree e arbustive delle quali si prevede la piantumazione. Di norma deve trattarsi di essenze autoctone e di specie vegetali che per tradizione locale, risultano di diffuso uso.

3.3 E' prescritta la conservazione degli esistenti alberi di alto fusto. Solo in casi



eccezionali, ovverosia quando ricorra l'ipotesi di alberi ammalorati oppure l'ipotesi di effettiva necessità della loro eliminazione, ai fini della realizzazione degli interventi da assentire, potrà essere autorizzato dalla Amministrazione Comunale, l'abbattimento di alcune piante di alto fusto e la loro sostituzione con un numero doppio di essenze della stessa specie.

3.4 Nei progetti di cui al precedente punto 3.1 dovranno anche essere inserite tutte le previsioni relative ad eventuali pavimentazioni, nonché ad eventuali recinzioni ed arredi fissi.

56.4 Modifiche dei progetti necessarie per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano.

4.1 Ai fini dell'assentimento degli interventi consentiti dalla Variante, l'Amministrazione Comunale, potrà richiedere le modifiche dei progetti ad esse relative che risulteranno necessarie o opportune per soddisfare le esigenze:

- a) di tutela dei valori ambientali e delle varie zone;
- b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;
- c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.

4.2 Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute necessarie od opportune per ragioni di ornato.

4.3 Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, oltre che risultare motivate, dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli operatori interessati.

Art. 57

Piano del rumore

L'ing. Paolo Grandi, tecnico competente in acustica, ha redatto un "Piano del rumore" attribuendo un valore di classe acustica ad ogni zona del territorio di Isola Sant'Antonio.

Seguendo il principio di garantire, in ogni porzione del territorio, i livelli di inquinamento acustico ritenuti compatibili con la destinazione d'uso e le attività umane in essa svolte, è pervenuto all'azzonamento acustico del territorio comunale.



VERIFICA DI COMPATIBILITÀ

delle nuove previsioni urbanistiche avanzate e degli ambiti di trasformazione rispetto al Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale di Isola Sant'Antonio approvato con delibera C.C. n. 16 del 30/9-2003.

Raffronto tra zonizzazione urbanistica e zonizzazione acustica

Il raffronto tra le previsioni di Variante ed i contenuti del Piano di classificazione acustica, come si può rilevare dalle Tavv. 3 e 4 della Variante e dalla Tav. 3 del PCA, evidenzia che non esistono contraddizioni tra la zonizzazione urbanistica e le classi acustiche in cui è stato suddiviso il territorio.

Le previsioni urbanistiche non alterano l'assetto del Comune e ne confermano la vocazione.

Non avendo rilevato nel raffronto punti critici, non è stato necessario introdurre correttivi alle zone.

Classi acustiche in cui è stato suddiviso il territorio

Classe I È Aree particolarmente protette: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo e allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

Classe II È Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.

Classe III È Aree di tipo misto: aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Classe IV È Aree di intensa attività umana: aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.



NORME DI ATTUAZIONE

Classe V È Aree prevalentemente industriali: aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

Classe VI È Aree esclusivamente industriali: aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Valori limite di emissione, limite assoluto di immissione e valori di qualità per le varie Classi acustiche.

Classi acustiche	Valori limite di emissione tempi di riferimento		Valori limite di immissione tempi di riferimento		Valori limite di qualità tempi di riferimento	
	diurno h 6 - 22	notturno h 22 - 6	diurno h 6 - 22	notturno h 22 - 6	diurno h 6 - 22	notturno h 22 - 6
Classe I	45	35	50	40	47	37
Classe II	50	40	55	45	52	42
Classe III	55	45	60	50	57	47
Classe IV	60	50	65	55	62	52
Classe V	65	55	70	60	67	47
Classe VI	65	65	70	70	70	70



COMUNE DI ISOLA SANT'ANTONIO
Piano Regolatore Generale Comunale
VARIANTE GENERALE N. 2

ANNO 2002

NORME DI ATTUAZIONE

Pag. 96

Compatibilità delle previsioni di Variante con la classificazione acustica

Punti di Variante	Zonizzazione urbanistica		Zonizzazione acustica	Compatibilità verificata	Note
	P.R.G. vigente	Variante	classe assegnata		
Lotto residenziale di completamento di tipo intensivo C2 individuato con mc 1500. Via Mazzini	servizi	B	III	SI	Urbanisticamente passa da area per spazi pubblici di interesse generale a lotto di completamento residenziale di tipo intensivo. Dal punto di vista acustico vi è compatibilità in quanto l'area risulta individuata all'interno della classe III di zonizzazione acustica, classe in cui rientrano le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
Aree residenziali parzialmente edificate C2 Via Balduzzi Strada Casonini	E	C2	III	SI	Passano da aree agricole ad aree residenziali, quindi compatibili. la compatibilità tra le nuove zone di P.R.G. e la classe di zonizzazione acustica si deve intendere verificata secondo i criteri della deliberazione della Giunta Regionale 06 agosto 2001 n°85-3802 "criteri per la classificazione acustica del territorio" in quanto il passaggio da area agricola ad area residenziale comporta, dal punto di vista acustico, la ricomprensione in aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
Lotto di completamento residenziale di tipo estensivo C2 individuato con mc 2822 S.P. per Molino dei Torti	P.E.C.	C2	III	SI	Urbanisticamente passa da area destinata a sviluppo residenziale con P.E.C. a lotto di completamento residenziale di tipo estensivo C2. Dal punto di vista acustico vi è compatibilità in quanto l'area risulta individuata all'interno della classe III di zonizzazione acustica, classe in cui rientrano le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
Lotto di completamento residenziale di tipo estensivo C2 individuato con mc 1229 Strada Casonini	E	C2	III	SI	Passa da area agricola ad area residenziale, quindi compatibile. la compatibilità tra la nuova zona di P.R.G. e la classe di zonizzazione acustica si deve intendere verificata secondo i criteri della deliberazione della Giunta Regionale 06 agosto 2001 n°85-3802 "criteri per la classificazione acustica del territorio" in quanto il passaggio da area agricola ad area residenziale comporta, dal punto di vista acustico, la ricomprensione in aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.



COMUNE DI ISOLA SANT'ANTONIO
Piano Regolatore Generale Comunale
VARIANTE GENERALE N. 2

ANNO 2002

NORME DI ATTUAZIONE

Pag. 97

Lotti di completamento residenziale di tipo estensivo C2 individuati con mc 707 mc 624 Via Balduzzi	E	C2	III	Si	Passano da aree agricole ad aree residenziali, quindi compatibili. la compatibilità tra le nuove zone di P.R.G. e la classe di zonizzazione acustica si deve intendere verificata secondo i criteri della deliberazione della Giunta Regionale 06 agosto 2001 n°85-3802 "criteri per la classificazione acustica del territorio" in quanto il passaggio da area agricola ad area residenziale comporta, dal punto di vista acustico, la ricomprensione in aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici
Lotti di completamento residenziale di tipo estensivo C2 individuati con mc 1920 mc 1760 mc 4520 S.P. 86 Guazzora . Isola	E	C2	III	SI	Passano da aree agricole ad aree residenziali, quindi compatibili. La compatibilità tra le nuove zone di P.R.G. e la classe di zonizzazione acustica si deve intendere verificata secondo i criteri della deliberazione della Giunta Regionale 06 agosto 2001 n°85-3802 "criteri per la classificazione acustica del territorio" in quanto il passaggio da area agricola ad area residenziale comporta, dal punto di vista acustico, la ricomprensione in aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici
Zona artigianale D4 S.P. per Molino dei Torti	servizi	D4	V	SI	La compatibilità tra la nuova zona di P.R.G. e la classe di zonizzazione acustica V si deve intendere verificata secondo i criteri della deliberazione della Giunta Regionale 06 agosto 2001 n°85-3802 "criteri per la classificazione acustica del territorio" in quanto la nuova area risulta individuata all'interno della classe V di zonizzazione acustica quale area interessata da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
Zona produttiva speciale D5 S.P. 86 Guazzora . Isola	E	D5	V	SI	La compatibilità tra la nuova zona di P.R.G. e la classe di zonizzazione acustica V si deve intendere verificata secondo i criteri della deliberazione della Giunta Regionale 06 agosto 2001 n°85-3802 "criteri per la classificazione acustica del territorio" in quanto la nuova area risulta individuata all'interno della classe V di zonizzazione acustica quale area interessata da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.



COMUNE DI ISOLA SANT'ANTONIO
 Piano Regolatore Generale Comunale
 VARIANTE GENERALE N. 2

ANNO 2002

NORME DI ATTUAZIONE

Pag. 98

Zona turistica ricettiva – ricreativa di nuovo impianto PEC1, PEC2, PEC3 Cascina Isolabella	E	Zona turistica	VI	SI	La zona urbanisticamente definita turistica ricettiva – ricreativa di nuovo impianto, in località Cascina Isolabella, riguardo all'aspetto acustico risulta individuata in classe VI in quanto area destinata a spettacolo a carattere temporaneo, oppure mobile, oppure all'aperto. Tutto intorno all'area classificata classe VI è istituita una fascia, dell'ampiezza di 50 metri, avente caratteristiche di classe V, in quanto l'attività presente di movimentazione e smistamento di inerti è ancora intensa. Tra la fascia individuata come classe acustica V e la contigua area agricola di classe III viene introdotta una fascia cuscinetto di classe IV di ampiezza 50 metri. La compatibilità tra la nuova zona di P.R.G. e la classe di zonizzazione acustica si deve intendere verificata secondo i criteri della deliberazione della giunta regionale 06 agosto 2001 n°85-3802 "criteri per la classificazione acustica del territorio" in quanto viene previsto l'inserimento di una "fascia cuscinetto" (classe IV di zonizzazione acustica) di ampiezza 50 metri situata all'esterno della fascia classificata classe V di zonizzazione acustica e prima della contigua area agricola (classe III di zonizzazione acustica).
Area per servizi individuata con la lettera [a] a sud del cimitero all'interno della fascia di rispetto cimiteriale	E	servizi	II	SI	La compatibilità tra la nuova destinazione dell'area a spazio pubblico e la classe di zonizzazione acustica II si deve intendere verificata secondo i criteri della deliberazione della Giunta Regionale 06 agosto 2001 n°85-3802 "criteri per la classificazione acustica del territorio" in quanto la nuova area risulta individuata all'interno della classe II di zonizzazione acustica.
Nuovo tracciato S.P. 87 Isola S.A. – Molino dei Torti	E	strada provinc.	III	SI	La compatibilità tra il nuovo tracciato della strada provinciale e la classe III di zonizzazione acustica si deve intendere verificata secondo i criteri della deliberazione della giunta regionale 6 agosto 2001 n. 85-3802 "criteri per la classificazione acustica del territorio" in quanto la sede della nuova strada risulta individuata all'interno della classe III di zonizzazione acustica.

Isola Sant'Antonio, luglio 2004

Il Progettista

(Dott. Ing. Giuseppe Costa)

sup. G. Costa

