

**PROVINCIA DI ASTI
COMUNE DI MARETTO**

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA
COMMA 4, ART. 17BIS L.R. 56/77 S.M.I.**

NORME DI ATTUAZIONE

URBANISTA



**VIA PETRARCA 9A
14100 ASTI (AT)**

**IL RICHIEDENTE
COSTRUZIONI EDILI ERMONDI DI ERMONDI ENZO
VIA NICOLINE, 4
14018 MARETTO (AT)**

Le modifiche introdotte con la presente variante sono così evidenziate:
aggiunte **carattere rosso**

INDICE

NORME GENERALI

ART. 1 EFFICACIA E CAMPO DI AZIONE DEL P.R.G.....	pag. 2
ART. 2 SISTEMAZIONE URBANISTICA	pag. 2
ART. 3 ATTIVITA' IN CORSO.....	pag. 3
ART. 4 ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.....	pag. 3

ATTUAZIONE DEL P.R.G.- STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

ART. 5 STRUMENTI URBANISTICI ED AMM.TIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	pag. 7
ART. 6 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	pag. 7
ART. 7 CONTENUTO ED ELABORATI ALLEGATI ALLA D.I.A. O PERMESSO DI COSTRUIRE.....	pag. 8
ART. 8 STRUMENTI URBANISTICI ED ESECUTIVI.....	pag. 8
ART. 9 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	pag. 8
ART. 10 OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI E LIMITI DI APPLICABILITA' DEGLI INDICI DI DENSITA' DI FABBRICAZIONE.....	pag. 9
ART. 11 CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA.....	pag. 9
ART. 12 TIPI DI INTERVENTO PREVISTI.....	pag. 10
ART. 13 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (A0).....	pag. 11
ART. 14 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (A2).....	pag. 11
ART. 15 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A3).....	pag. 13
ART. 16 RICOSTRUZIONE (A4).....	pag. 18
ART. 17 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (A5).....	pag. 19
ART. 18 AMPLIAMENTO (A6).....	pag. 20
ART. 19 NUOVA COSTRUZIONE (A7).....	pag. 20

VINCOLI

ART. 20 ZONE DI P.R.G.C. AI SENSI DELLA C.P.G.R. 7/LAP E VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO – AMBIENTALE.....	pag. 22
ART. 21 PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE	pag. 25
ART. 22 VINCOLO AI SENSI DEL D.LGS 42/04 "CODICE URBANI".....	pag. 33
ART. 23 OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE	pag. 34
ART. 24 VINCOLO IDROGEOLOGICO	pag. 34
ART. 25 OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI.....	pag. 34

AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI

ART. 26 AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI: DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 35
ART. 27 AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE	pag. 35
ART. 28 CABINE ELETTRICHE	pag. 37
ART. 29 VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE	pag. 37

AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

ART. 30 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 38
ART. 31 CENTRO STORICO.....	pag. 39
ART. 32 AREE DI RISTRUTTURAZIONE	pag. 41
ART. 33 AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA	pag. 45
ART. 34 AREE DI COMPLETAMENTO (C.) E NUOVO IMPIANTO (N.I.).....	pag. 46
ART. 35 AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO	pag. 49
ART. 36 AREE TURISTICO-RICETTIVA E PER IL TEMPO LIBERO	pag. 55
ART. 37 AREE DESTINATE AD ATTIVITA' TURISTICHE E PER IL TEMPO LIBERO.....	pag. 58

ALTRE DESTINAZIONI D'USO

ART. 38 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'	pag. 62
ART. 39 AREE DI RISPETTO.....	pag. 63
ART. 40 AREE A VERDE PRIVATO	pag. 63
ART. 41 ADEGUAMENTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE AL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	pag. 64
ART. 42 ADEGUAMENTO DEL SETTORE COMMERCIALE E CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA AI SENSI DELLA D.C.R n. 563 - 13414 del 29.10.99 e s.m.i. IN ATTUAZIONE DELLA L.R. 12.11.99 n. 28 e D.Lgs. 31.3.98 n. 114.	pag. 64
ART. 43 CLIMA ACUSTICO.....	pag. 71

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 43 <u>44</u> DEROGHE.....	pag. 73
ART. 44 <u>45</u> NORME IN CONTRASTO CON IL P.R.G.....	pag. 73

NORME GENERALI

ART. 1 EFFICACIA E CAMPO DI AZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le norme presenti topograficamente contenute nelle TAVOLE DI PIANO.

Il presente P.R.G. sarà sottoposto a revisione periodica alla scadenza dei ~~cinque~~ dieci anni dalla data di approvazione.

Le presenti norme costituiscono parte essenziale del P.R.G., integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia.

ART. 2 SISTEMAZIONE URBANISTICA

L'istanza di permesso di costruire o altro idoneo titolo abilitativo secondo la legislazione vigente al momento dell'attuazione degli interventi ammessi dal PRG per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio e al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto del permesso di costruire o altro idoneo titolo abilitativo secondo la legislazione vigente al momento dell'attuazione degli interventi ammessi dal PRG, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G..

Il rilascio del permesso di costruire o altro idoneo titolo abilitativo secondo la legislazione vigente al momento dell'attuazione degli interventi ammessi dal PRG è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G. quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela dell'incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

L'autorizzazione o altro idoneo titolo abilitativo secondo la legislazione vigente al momento dell'attuazione degli interventi ammessi dal PRG per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere dell'autorizzazione stessa o altro idoneo titolo abilitativo secondo la legislazione vigente al momento dell'attuazione degli interventi ammessi dal PRG.

Attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri e pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione degli acque di rifiuto, alle nuove stalle di aziende agricole vige l'obbligo di piantumazione d'essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti, con funzione altresì di mitigazione dell'impatto acustico ed ambientale, ai sensi dell'art.27 della L.R. 56/77 e smi. Per tale obbligo è opportuno che in sede di rilascio del permesso di costruire vengano definite le garanzie relative all'effettiva piantumazione anzidetta, quale ad esempio la sottoscrizione di un'apposita garanzia fideiussoria.

ART. 3 ATTIVITA' IN CORSO

Per gli interventi che non abbiano conseguito regolare permesso di costruire o altro idoneo titolo abilitativo secondo la legislazione vigente al momento dell'attuazione degli interventi, è fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia fino al rilascio di regolare permesso di costruire o altro idoneo titolo abilitativo secondo la legislazione vigente al momento dell'attuazione degli interventi ammessi dal PRG o rinnovo del precedente scaduto, nei modi e nelle forme di legge vigenti.

ART. 4 ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.

~~Il Piano Regolatore Generale del Comune di Mareto è costituito dai seguenti elaborati:~~

Viene di seguito riportato, in ordine cronologico, l'elenco degli elaborati tecnici a partire dalla Seconda Variante Strutturale Comunale:

- **Variante al PRGC Vigente (Seconda Variante Strutturale Generale) - D.C. n 19 del 16.09.2006 - D.C. n. 5 del 17.02.2007:**

A) ELABORATI TECNICI URBANISTICI (adottati con D.C. n 19 del 16.09.2006)

- 1.0 Relazione Tecnica-Verifica sulla compatibilità ambientale (relazione illustrativa);
- 2.0 Scheda quantitativa dei dati urbani;
- 3.0 Norme di attuazione;
- 4.0 Tabelle di zona;
- 5.0 Tabelle di zona (elaborato sul quale non sono indicati gli estremi di adozione –elaborato sostituito);
- 6.0 Tav. 2.6 Stato di fatto: rete viaria, pubblica illuminazione in scala 1:4.000;
- 7.0 Tav. 2.7 Stato di fatto: rete idrica, rete fognaria, classificazione edifici civili / agricoli in scala 1:4.000;
- 8.0 Tav 3.1 Tavola di Piano: inquadramento generale in scala 1:25.000;
- 8.1 Tav 3.1 Tavola di Piano: inquadramento generale in scala 1:25.000 (adottata con D.C. n. 5 del 17.02.2007);
- 9.0 Tav. 3.2.1 Tavola di Piano: PRG-Sintesi in scala 1:4.000;
- 10 Tav 3.3 Tavola di Piano: Sviluppo area centro storico in scala 1:1.000;
- 11 Tav. 3.4 Tavola di Piano: Capoluogo, Sviluppo aree residenziali in scala 1:1.000;
- 12 Tav. 3.4.1 Tavola di Piano: Frazioni: Nicolini; Serra Gorla – Sviluppo aree residenziali – scala 1:2.000;
- 13 Tav. 3.4.2 Tavola di Piano: Frazione Serra Campia - Sviluppo aree residenziali – scala 1:1.000;
- 14 Tav. 3.4.4 Tavola di Piano: Frazione Barbone - Sviluppo aree residenziali – scala 1:1.000;

B) ELABORATI TECNICI GEOLOGICI (adottati con D.C. n 19 del 16.09.2006)

- 15 Relazione geologico-Tecnica
- 16 Tav. 1 Carta geologica – strutturale e litotecnica, in scala 1:10.000;
- 17 Tav. 2 Carta geomorfologica e dei dissesti in scala 1:10.000;
- 18 Tav. 2.1 Carta di confronto dei dissesti con il PAI in scala 1:10.000;
- 19 Tav. 3 Carta geoidrogeologica e delle opere idrauliche in scala 1:10.000;
- 20 Tav. 4 Carta dell'acclività in scala 1:10.000;
- 21 Tav. 5 Carta di sintesi (C.P.R. n. 7/LAP) in scala 1:10.000;
- 22 Schede monografiche delle opere idrauliche interferenti con il reticolo idrografico;
- 23 Schede aeree;
- 24 Norme (geologiche);
- 25 Schede rilevamento frane e dei processi lungo la rete idrografica.

C) ELABORATI TECNICI RELATIVI ALL'ADEGUAMENTO AL SETTORE COMMERCIALE
(adottati con D.C. n. 5 del 17.02.2007)

- 26 Relazione Tecnica illustrativa e di accompagnamento;
- 27 Norme tecniche di attuazione;
- 28 Elenco esercizi commerciali;
- 29 Perimetrazione degli insediamenti (estratto della tav.1)

D) ELABORATO TECNICO RELATIVO ALLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE (adottati con D.C. n. 5 del 17.02.2007)

- 30 Verifica sulla compatibilità ambientale

E) ELABORATO TECNICO RELATIVO ALLA COMPATIBILITA' ACUSTICA (adottati con D.C. n. 5 del 17.02.2007)

- 31 Valutazione di compatibilità acustica

F) ELABORATO TECNICO (senza estremi di adozione)

- 32 "Norme tecniche di attuazione (copia integrata – Maretto, febbraio 2007)" (trasmesso a titolo illustrativo).

- **Variante "in itinere" alla Variante Strutturale (Seconda Variante Strutturale Generale) – DC n. 28 del 27.12.2008:**

ELABORATI TECNICI (adottati con DC n. 28 del 27.12.2008)

- 1.0 Relazione Tecnica di accompagnamento (relazione illustrativa);

- 2.0 Allegato contenente le controdeduzioni dell'Amministrazione comunale in risposta al parere della Provincia sul progetto preliminare della Variante "in itinere" alla Variante Strutturale nr. 2 del Piano Regolatore Generale adottata con DCC n. 10 del 24 maggio 2008;
 - 3.0 Relazione di compatibilità ambientale, secondo art. 20 L.R. 14 dicembre 1998, n.40;
 - 4.0 Tav. 3.2.1 Tavola di Piano: PRG-Sintesi in scala 1:4.000;
 - 5.0 Tav. 3.3 Tavola di Piano: Sviluppo area centro storico in scala 1:1.000;
 - 6.0 Tav. 3.4 Tavola di Piano: Capoluogo - Sviluppo aree residenziali in scala 1:1.000;
 - 7.0 Tav. 3.4.1 Tavola di Piano: Frazioni: Nicolini; Serra Gorla – Sviluppo aree residenziali – scala 1:2.000;
 - 8.0 Tav. 3.4.2 Tavola di Piano: Frazione Serra Campia - Sviluppo aree residenziali – scala 1:1.000;
 - 9.0 Tav. 3.4.4 Tavola di Piano: Frazione Barbone - Sviluppo aree residenziali – scala 1:1.000;
 - 10 Norme di attuazione.
- **Controdeduzioni dell'amministrazione in risposta alle osservazioni formulate dalla Regione Piemonte con prot. 54136/DB 0817:**

ATTI AMMINISTRATIVI

- Relazione in risposta alle osservazioni formulate dalla Regione Piemonte con prot.54136/DB 0817;

ELABORATI TECNICI

- 2. Tavole dello stato di fatto
 - 2.6 Rete viaria, pubblica illuminazione; Scala 1:5.000
 - 2.7 Rete idrica, rete fognaria, classificazione edifici civili / agricoli; Scala 1: 5.000
- 3. Tavole di Piano
 - 3.1 Inquadramento generale; Scala 1:25.000
 - 3.1.1 Quadro di riferimento P.R.G. ; Scala 1:5.000
 - 3.2.1 P.R.G. Carta di sintesi; Scala 1:5.000
 - 3.3. Sviluppo area centro storico; Scala 1:1.000
 - 3.4.1 Capoluogo - Sviluppo aree residenziali; Scala 1: 1.000
 - 3.4.1 Frazioni: Nicolini; Serra Gorla – Sviluppo aree residenziali; Scala 1:2.000
 - 3.4.2 Frazione Serra Campia - Sviluppo aree residenziali; Scala 1:1.000
 - 3.4.3 C.ne Campia – Sviluppo aree residenziali; Scala 1:1.000
 - 3.4.4 Fraz. Barbone – Sviluppo aree residenziali; Scala 1:1.000
- Norme di attuazione
- Tabelle di zona
- Relazione geologica tecnica di adeguamento al PAI
- Scheda quantitativa dei dati urbani

ELABORATI PREVALENTI

Gli elaborati di natura geologica, sia normativi che cartografici, prevalgono in modo assoluto rispetto alle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.

ATTUAZIONE DEL P.R.G.- STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

ART. 5 STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua:

- con intervento diretto, attraverso il rilascio di permesso di costruire o Denuncia Inizio Attività o altro idoneo titolo abilitativo secondo la legislazione vigente al momento dell'attuazione degli interventi ammessi dal PRG;
- con S.U.E. la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruire o altro idoneo titolo abilitativo secondo la legislazione vigente al momento dell'attuazione degli interventi ammessi dal PRG.

I S.U.E. sono esclusivamente quelli di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) dell'art. 32 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i.

In sede del P.R.G. e dei relativi S.U.E., il comune, ai sensi del secondo comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., può procedere alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti sono quelle di cui all'art. 46 della L.R. n.56/77 e s.m. ed i.

I comparti d'intervento subordinati a pianificazione esecutiva sono individuati nelle tavole di piano con specifica perimetrazione; tuttavia ai sensi LUR¹, tale perimetrazione potrà essere variata purché vengano creati comparti edificatori autonomamente rilevanti.

La disposizione dei lotti, della viabilità e delle aree a servizi all'interno delle aree interessate dai SUE, prevista dal PRGC è indicativa e rappresenta la soluzione individuata dall'Amministrazione. Potranno essere proposte, in sede di presentazione di piani esecutivi di iniziativa privata, soluzioni anche parzialmente diverse ma che non riducano la dimensione delle aree a servizi. E' facoltà del Comune accettare tali proposte se ritenute migliorative.

ART. 6 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO IDONEO TITOLO ABILITATIVO SECONDO LA LEGISLAZIONE VIGENTE AL MOMENTO DELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI DAL PRG

Con l'esclusione dei casi di gratuità previsti dall'art. 17 comma 3, DPR 380/2001 e s.m. ed i. il rilascio 9 L. n. 10/77 del permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

¹ Attualmente, secondo i disposti del comma 8., lettera c) dell'art. 17 della LUR.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 L. n. 10/77. Il contributo di costruzione è normato dal DPR 380/2001 al titolo II, Capo II, Sezione II, artt. 16, 17, 18, 19.

ART. 7 CONTENUTO ED ELABORATI ALLEGATI DA ALLEGARE ALLA D.I.A. O PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO IDONEO TITOLO ABILITATIVO SECONDO LA LEGISLAZIONE VIGENTE AL MOMENTO DELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI DAL PRG

1) Il proprietario o l'avente titolo deve presentare domanda di permesso di costruire o DIA o altro idoneo titolo abilitativo secondo la legislazione vigente al momento dell'attuazione degli interventi ammessi dal PRG indirizzata al Sindaco specificando:

- a) generalità, dati anagrafici e domicilio
- b) titolo in base al quale presenta la domanda
- c) generalità e domicilio del tecnico progettista, del tecnico direttore dei lavori e del costruttore.
- d) elaborati progettuali previsti dal Regolamento Edilizio e quant'altro richiesto ai fini delle normative vigenti nonché atto alla comprensione dell'intervento progettuale.

ART. 8 STRUMENTI URBANISTICI ED ESECUTIVI

Scopo degli strumenti urbanistici esecutivi è quello di attuare organicamente correttamente le previsioni del P.R.G., con particolare riguardo alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria (standard di cui all'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i.).

Gli strumenti urbanistici dovranno essere rispondenti alla L.R. n. 56/77 e s.m. ed i., oltreché alle prescrizioni del P.R.G.

Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno presentare soluzioni atte a conseguire un risparmio delle fonti energetiche, attraverso un'attenta progettazione che tenga conto delle caratteristiche climatiche ed ambientali.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono (cfr. art.32 della L.R. 56/77 e s.m.i.):

1) i piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;

2) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n.457;

3) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata;

4) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'articolo 47 della LR 56/77 s.m.i.;

La legislazione nazionale e/o regionale, tuttavia, può prevedere ulteriori strumenti attuativi.

ART. 9 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Per il dimensionamento degli interventi urbanistici previsti dal PRG è fatto riferimento agli indici urbanistici ed edilizi definiti dal Regolamento Edilizio vigente.

art.13 Altezza dei fronti della costruzione (HF)

art.14 Altezza della costruzione (H)

art.15 Numero dei piani della costruzione (Np)

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

art.17 Superficie coperta della costruzione (Sc)

art.18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

art.19 Superficie utile netta della costruzione (Sun)

art.20 Volume della costruzione (V)

art.21 Superficie fondiaria (Sf)

art.22 Superficie territoriale (St)

art.23 Rapporto di copertura (Rc)

art.24 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

art.25 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

art.26 Indice di densità edilizia fondiaria (If)

art.27 Indice di densità edilizia territoriale (It)

ART. 10 OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI E LIMITI DI APPLICABILITA' DEGLI INDICI DI DENSITA' DI FABBRICAZIONE

I parametri urbanistici ed edilizi che si applicano nelle operazioni di trasformazione urbanistica, sono quelli di cui ~~ai precedenti articoli 9 e 10~~ al precedente articolo 9.

Negli interventi di trasformazione urbanistica devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri edilizi ed urbanistici, nelle "PRESCRIZIONI SPECIFICHE", normate nei seguenti articoli riferiti alle varie destinazioni d'uso stabilite dal PRGC, e nelle "DENSITA' DI FABBRICAZIONE", i cui indici sono indicati nelle legenda delle Tavole di Piano, attinenti le singole aree individuate dal P.R.G..

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Relativamente alle residenze rurali tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari, nei modi e nelle forme di legge.

ART. 11 CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA

La modalità di determinazione della C.I.R.T. è stabilita dall'art. 21 della LR 56/77 s.m.i..

~~La C.I.R.T. di Piano, risulta dalla somma delle C.I.R.T. di tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale, che il P.R.G. prevede.~~

~~Per la stima della C.I.R.T. del tessuto edificato esistente si procede secondo i seguenti criteri:~~

~~per le AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE, (CENTRO STORICO) e per le AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (AREE DI RISTRUTTURAZIONE), si assume come C.I.R.T. il valore di 1 abitante per vano, moltiplicato per il numero dei vani che si stima risultino dalle operazioni di recupero dei manufatti edilizi esistenti.~~

~~Per la stima del numero di vani che si prevede risultino dalle operazioni di recupero di manufatti edilizi esistenti è da eseguire la somma dei seguenti punti 1 e 2;~~

~~numero dei vani esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. moltiplicato per un coefficiente di norma non inferiore a 0.70;~~

~~numero dei nuovi vani che si ritiene di realizzare attraverso le operazioni di recupero dei manufatti edilizi esistenti: questo valore non deve essere, di norma, superiore al 30% del numero dei vani esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.. Ad ogni nuovo vano non può essere attribuito un valore superiore a 30 mq, riducibile a 25 mq quando si tratti di destinazioni d'uso esclusivamente abitativo.~~

~~Per le AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA si assume come C.I.R.T. il valore maggiore tra il numero dei residenti insediati e il numero dei vani abitabili esistenti secondo i dati dell'ultimo censimento nazionale della popolazione incrementato dal numero dei vani abitabili di posteriore edificazione o con l'analisi diretta.~~

~~Per le AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA si assume come C.I.R.T. il valore ottenuto moltiplicando le relative superfici per i rispettivi indici di fabbricabilità massima consentita, ed attribuendo mediamente ad ogni abitante 90 mc di volume edificabile.~~

~~Per destinazioni d'uso esclusivamente residenziali la dotazione media per abitante è ridotta a 75 mc.~~

ART. 12 TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Gli interventi previsti dal P.R.G., per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziale, sono i seguenti:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria (A0);
- Restauro e risanamento conservativo (A2);
- Ristrutturazione edilizia (A3);
- Ricostruzione (A4);
- Ristrutturazione urbanistica (A5).

Oltre agli interventi di tipo A0, A2, A3, A4, A5 finalizzati alla valorizzazione ed al recupero funzionale del patrimonio edilizio, il P.R.G. prevede interventi di:

- Ampliamento (A6);
- Nuova costruzione (A7).

I contenuti, le prescrizioni e le modalità attuative dei singoli interventi sono quelli di cui agli articoli seguenti.

ART. 13 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (A0)

a) Manutenzione ordinaria:

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Essi consistono di norma nelle operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaco;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione e sostituzione di infissi e pavimenti esterni ed interni;
- sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

b) Manutenzione straordinaria:

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Essi sono interventi a carattere conservativo, che interessano porzioni limitate delle strutture degli edifici e cioè:

- nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
- rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote d'imposta e della sagoma originaria e sostituzione parziale di elementi strutturali degradabili;
- modifiche planimetriche e distributive di singole unità immobiliari, con tramezzi interni per la realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o di superfici utili, quali sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, ventilazione e riscaldamento.

ART. 14 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (A2)

Gli interventi di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed 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 e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo valgono le seguenti prescrizioni operative e modalità attuative.

PRESCRIZIONI OPERATIVE

l) L'adattamento degli ambienti interni per il recupero degli edifici alle esigenze funzionali di utilizzo e per l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari, nonché il consolidamento con sostituzione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti esterne ed interne; solai e volte; scale; tetto, sono subordinati alla attuazione del complesso delle operazioni di cui alle successive lettere a) e b) ed ai vincoli di cui alle successive lettere c) e d), ferma restando l'inalterabilità di modifiche volumetriche all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo:

a) restauro degli aspetti architettonici e/o ripristino delle parti alterate dell'organismo edilizio, e cioè:

- restauro e ripristino dei fronti esterni e interni: per questi ultimi sono ammesse parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi che possano costituire caratterizzazione architettonica;
- ripristino degli elementi di originaria caratterizzazione dell'organismo edilizio quali partitura delle finestre, tipo di copertura, particolari elementi di finitura;
- conservazione dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- conservazione degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti fra unità edilizia ed aree scoperte, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.

b) demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i

corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano. La demolizione dei detti elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale e alla dotazione di aree al servizio dell'abitazione.

c) E' fatto obbligo di conservare con la posizione o la quota dei seguenti elementi:

- murature portanti esterne ed interni;
- solai e volte;
- scale;
- tetto: non sono ammesse pendenze delle falde diverse rispetto a quelle originarie

Sono ammesse per gli elementi di cui al precedente punto c) operazioni di consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili.

d) i parametri edilizi che regolano l'intervento saranno i seguenti:

- l'altezza massima non può essere superiore a quella originaria computata senza tenere conto di soprastrutture o sopraelevazioni incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

- le distanze minime tra edifici nonché le distanze minime dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'apertura di finestre al di fuori del C.S., è ammessa solo nel caso che tra la parete finestrata e quella (o quelle) di edifici antistanti intercorra una distanza minima assoluta di mt 10.00;
- il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- il numero di piani fuori terra non può essere variato.

II) Nel recupero ~~delle attrezzature rurali~~ dovranno essere osservati i seguenti vincoli: non sarà ammessa la traslazione dei solai ovvero la sostituzione di elementi strutturali esistenti con altri di diverso tipo.

L'apertura sui fronti di finestre o porte deve garantire unitarietà nel prospetto.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'intervento oggetto del presente articolo si attua di norma attraverso D.I.A.

ART. 15 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A3)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi, che hanno per oggetto la conservazione dei principali elementi compositivi, tipologici e della tecnologia edilizia, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente.

In ottemperanza alla Circolare del PRGC n. 5/SG/URB del 27/04/1984, vengono considerati:

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A - interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi, purchè all'interno della sagoma planovolumetrica dell'edificio esistente.

La ristrutturazione di tipo A sarà quindi prevista, di norma, quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori " carichi urbanistici ". Viceversa la ristrutturazione di tipo B sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purchè la nuova destinazione prevista dagli strumenti urbanistici sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Si ricorda che non possono essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di

interesse storico-artistico indicati dall'art. 24, 4° c., lett. a), legge regionale n. 56/1977.

Si rileva infine che con interventi di ristrutturazione edilizia possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere, in particolare nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso, opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche) nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze tra pareti di edifici antistanti. È pertanto necessario che, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione, vengano rispettate le norme ed i parametri di zona di seguito meglio specificati.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia valgono le seguenti prescrizioni operative e modalità attuative.

PRESCRIZIONI OPERATIVE

Sarà possibile modificare l'organizzazione distributiva degli ambienti interni, per il recupero degli edifici alle esigenze funzionali di utilizzo e per l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari e di nuovi elementi strutturali, nonché il consolidamento con sostituzione di murature portanti esterne ed interne, solai e volte, scale, tetto:

a) ristrutturazione degli organismi e cioè:

- conservazione degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti esistenti fra unità edilizia ed aree scoperte; tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) recupero, previa loro demolizione, di volumetrie legittime o legittimate relative a superfetazioni e/o fabbricati accessori e di pertinenza compresi nel lotto dell'intervento, purché tale recupero sia realizzato mediante sopraelevazione e/o giustapposizione al corpo dell'edificio principale nel rispetto della sua morfologia originaria e dei parametri Rc, Df, Dc, Ds.;

c) demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano non legittimati. La demolizione di detti elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale e alla dotazione di aree al servizio della residenza.

d) è fatto obbligo conservare con la posizione originaria i seguenti elementi strutturali:

- murature portanti esterne ed interne;
- tetto: non sono ammesse pendenze delle falde differenti rispetto a quelle originarie.

Sono ammesse, per gli elementi di cui al precedente punto c), operazioni di consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili ;

e) I parametri edilizi che regolano l'intervento saranno i seguenti:

- L'altezza massima non può essere superiore a quella originaria, sempre salvi gli adeguamenti di cui alla lettera e).

Nelle trasformazioni di fabbricati l'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti.

- Le distanze minime tra edifici, dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario.

- La riapertura di finestre originariamente esistenti o la nuova apertura è consentita all'interno del C.S. nel rispetto dei disposti del Codice Civile mentre al di fuori del

centro storico, è ammessa la nuova apertura di finestre solo nel caso che tra la parete finestrata e quella (o quelle) di edifici antistanti intercorra una distanza minima assoluta di mt 10.00.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE.

-Il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo se consentiti in zona.

Potranno ove occorra:

- essere ammesse nuove aperture di finestre ad integrazione delle esistenti onde soddisfare i requisiti di soleggiamento e aerazione;
- essere aumentata la quota di imposta del tetto, laddove ciò risulti necessario ai fini dell'adeguamento delle altezze dei locali abitabili esistenti sino al raggiungimento di mt 2.70. Tale quota comunque non potrà, di norma, essere superiore a quella degli edifici circostanti;
- essere recuperati ai fini abitativi i sottotetti ai sensi della L.R. 21/98 nel rispetto dei parametri e della volumetria consentita in zona dal PRG.

II) Nel recupero delle attrezzature rurali, nel limite di quanto ammesso nella rispettiva zona di PRG sarà consentito:

- il tamponamento dei locali ex rustici ed il loro recupero ai fini abitativi, per i quali siano state effettuate le verifiche dei parametri urbanistici;
 - un incremento di altezza dell'attrezzatura in misura comunque non superiore a mt 2.00;
- l'inserimento di nuovi elementi strutturali di collegamento orizzontale, quali i solai, ovvero la traslazione degli stessi;
- l'inserimento dei nuovi elementi strutturali di collegamento verticale.

Le nuove aperture sui fronti esterni ed interni devono garantire unitarietà nel prospetto.

MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento oggetto del presente articolo si attua, di norma, attraverso Permesso di costruire.

Gli interventi oggetto del presente articolo sono subordinati alla redazione di uno S.U.E. (Piano di Recupero)

quando si attuino le operazioni di cui al punto Ib) con realizzazione di aree scoperte superiori a mq 100.00;

l'obbligo al S.U.E. è esteso alle operazioni di cui al punto II) del presente articolo qualora con l'intervento vengano recuperate delle ex attrezzature agricole e/o si realizzino nuove unità immobiliari, dotate di accesso indipendente e/o comune, capaci di produrre un reddito proprio (pertanto accatastabili autonomamente) determinanti incremento del carico urbanistico nella zona.

Tipo di intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

Opere ammesse.

FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).	Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. È consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI	Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti .
TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.	Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari
FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

SANITARI	
IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di, trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Tipo di intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

Opere ammesse.

FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).	Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione

	di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati. A condizione che risultino congrue alla tipologia del fabbricato.
MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI	Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.	Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari
FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO- SANITARI	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condiziona- mento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di, trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio

ART. 16 RICOSTRUZIONE (A4)

Gli interventi di ricostruzione hanno per obiettivo la riedificazione, previa demolizione, di fabbricati la cui situazione di elevato degrado statico, documentata fotograficamente e con relazione tecnico-finanziaria, rende impossibile ovvero antieconomico il recupero a mezzo di interventi diversi rispetto a quello del presente articolo.

Gli edifici indicati negli allegati tecnici come di pregio monumentale o storico ambientale sono esclusi dal presente intervento.

PRESCRIZIONI OPERATIVE

Valgono le seguenti norme:

La realizzazione dell'intervento di ricostruzione è subordinata all'attuazione del complesso delle operazioni di cui alle lettere a) e b) ed i vincoli di cui alle successive lettere c) e d), ferma restando l'inammissibilità di modifiche volumetriche rispetto all'organismo edilizio originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

a)conservazione degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti esistenti fra unità edilizia ed aree scoperte: tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i chiostri;

b)demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano.

La demolizione di detti elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale e alla dotazione di aree al servizio dell'abitazione.

c)nelle operazioni di ricostruzione è fatto obbligo di mantenere:

- la sagoma originaria dell'edificio;
- le pendenze delle falde.

d)i parametri edilizi che regolano gli interventi saranno i seguenti:

- l'altezza massima non può essere superiore a quella originaria.
- le distanze minime tra edifici, dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- l'apertura di finestre, ad eccezione del Centro Storico, è ammessa solo nel caso che tra la parete finestrata e quella (o quelle) di edifici antistanti intercorra una distanza minima assoluta di mt 10.00.
- il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- il numero di piani fuori terra non può essere variato.

MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di ricostruzione si attua esclusivamente con Permesso di Costruire.

Nel caso di intervento nel centro storico la ricostruzione verrà attuata tramite Piano di Recupero o Piano Particolareggiato.

ART. 17 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (A5)

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

Le prescrizioni operative per gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono:

Volumetria massima ammissibile: in funzione dell'area

Rapporto di copertura massimo: in funzione dell'area

Altezza massima ammissibile: in funzione dell'area

Distanze minime inderogabili :

da strade: in funzione dell'area

da confini: in funzione dell'area

da fabbricati: in funzione dell'area

Piani fuori terra max ammessi : in funzione dell'area

Parcheggi privati: quantità di cui all'art. 18 L. 765/67.

In ogni caso, tutte le operazioni devono essere attuate in modo da richiamare per forma, disegno architettonico, tipologia e materiale i motivi architettonici, tipologici e ambientali caratterizzanti il patrimonio edilizio comunale.

MODALITA' ATTUATIVE:

L'intervento di ristrutturazione urbanistica si attua di norma con permesso di costruire; per il centro storico sarà obbligatorio il Piano Particolareggiato.

ART. 18 AMPLIAMENTO (A6)

Si considerano ampliamenti, gli interventi che producono aumenti della volumetria o della superficie utile.

Nella presente definizione rientrano tra gli ampliamenti, anche le sopraelevazioni.

PRESCRIZIONI OPERATIVE:

Le prescrizioni operative per gli interventi di ampliamento sono:

Volumetria massima ammissibile: in funzione dell'area

Rapporto massimo di copertura: in funzione dell'area

Altezza massima ammissibile: in funzione dell'area

Distanze minime inderogabili:

da strade: in funzione dell'area

da confini: in funzione dell'area

da fabbricati: in funzione dell'area

5) Piani fuori terra massimi ammessi: in funzione dell'area

In ogni caso, tutte le operazioni, devono essere attuate in modo da garantire unitarietà nei prospetti; altresì l'ampliamento si deve configurare come organico al fabbricato esistente.

MODALITA' ATTUATIVE:

Gli interventi di ampliamento si attuano con permesso di costruire.

ART. 19 NUOVA COSTRUZIONE (A7)

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli volti a realizzare una costruzione interamente nuova, anche se sorga su un'area risultante da demolizione.

Le prescrizioni operative per gli interventi di nuova costruzione sono:

1-Volumetria massima ammissibile: in funzione dell'area

2-Rapporto massimo di copertura: in funzione dell'area

3-Altezza massima ammissibile: in funzione dell'area

4-Distanze minime inderogabili:

- da strade: in funzione dell'area

- da confini: in funzione dell'area

- da fabbricati: in funzione dell'area

5-Piani fuori terra max ammessi: in funzione dell'area

6-Parcheggi privati: quantità di cui all'art. 18 L. 765/67.

7-Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è prevista la cessione gratuita delle aree in oggetto facenti parte del lotto di proprietà del richiedente.

In ogni caso, tutte le operazioni devono essere attuate in modo da garantire che l'involucro esterno richiami per forma, disegno architettonico, tipologia e materiali, i motivi architettonici, tipologici e ambientali caratterizzanti il patrimonio edilizio comunale, salvo per le attrezzature rurali che devono comunque inserirsi armoniosamente con il contesto ambientale.

Gli interventi di nuova edificazione residenziale o turistico-ricettiva se non sono previsti in lotti di completamento dotati di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, devono essere sottoposti alla preventiva redazione di strumento urbanistico esecutivo e al contestuale reperimento degli spazi pubblici di cui all'art.21 della LR 56/77 s.m.i., pari all'insediabilità prodotta.

MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento oggetto del presente articolo si attua di norma con permesso di costruire.

VINCOLI

ART. 20 ZONE DI P.R.G.C. AI SENSI DELLA C.P.G.R. 7/LAP E VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO – AMBIENTALE

Classe II

Porzioni di territorio caratterizzate da moderata pericolosità geologica, geomorfologica e idrogeologica, annullabile o minimizzabile con interventi localizzati al singolo lotto edificatorio e/o nell'immediato intorno circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Gli interventi sia pubblici, sia privati, così come sopra definiti possono essere ammessi nel rispetto delle prescrizioni del D.M. LLPP 11/03/1988 n°47 e s.m.i., D.M. 14/01/2008. E' prescritta oltre alla relazione geotecnica, anche la relazione geologica, per le opere ricadenti in tutte le sezioni oggetto del D.M. indicato.

Sottoclasse IIA

Aree potenzialmente interessabili da problematiche legate all'evoluzione geomorfologica dei versanti e/o con angolo di elevazione del pendio compreso fra 10° e 30°.

Classe III

Porzioni di territorio con elementi di pericolosità geologica, geomorfologica ed idrogeologica tali da sconsigliarne l'utilizzo qualora inedificate e costituire fonte di rischio per le urbanizzazioni esistenti.

Di norma non sono ammessi interventi sia pubblici, sia privati se non finalizzati alla sistemazione idrogeologica, alla tutela del territorio ed alla difesa del suolo. Ove non ri-ubicabili, sono esclusivamente realizzabili gli interventi e le opere di cui all'art.31 della L.R. 56/77, ossia le sole opere previste da Piano Territoriale che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alla derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, con autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree.

Interventi ed opere, anche se di esclusivo riassetto territoriale, devono essere progettati ed eseguiti con scrupolosa osservanza delle prescrizioni del D.M. LLPP 11/03/1988 n° 47 e s.m.i., D.M. 14/01/2008. E' prescritta oltre alla relazione geotecnica, anche la relazione geologica, per tutte le opere ricadenti nelle sezioni oggetto del D.M. indicato.

1) Sottoclasse IIIA

Aree inedificate con angolo del pendio superiori a 35° e/o con problematiche geologiche geomorfologiche legate alla stabilità dei versanti, non minimizzabili con interventi limitati al singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo dello stesso.

Sono aree inedificabili e non sono consentiti scavi, riporti e quant'altro possa produrre effetti negativi sull'assetto geomorfologico.

Eventualmente ammessi edifici per attività agricole connesse alla conduzione aziendale, non altrimenti collocabili.

Per quanto riguarda i fabbricati isolati esistenti ricadenti in questa sottoclasse, a condizione che non siano interessati da processi di instabilità in atto, sono consentite trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc...

Per le aree ricadenti all'interno della perimetrazione dei dissesti (Classe IIIa dis.) si esclude la possibilità di realizzare nuove costruzioni (anche edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale).

La stessa considerazione vale per le aree di fondovalle caratterizzate da dissesto attivo (ovvero le aree caratterizzate dai codici EeA e EbA).

In relazione al PAI, adottato in data 26 Aprile 2001 con Deliberazione n° 18/2001 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, all'interno delle perimetrazioni delle aree in dissesto (dissesti attivi Fa e quiescenti Fq) e delle aree di dinamica torrentizia con pericolosità molto elevate ed elevata (aree Ee ed Eb), così come modificate ed individuate dalla presente variante, la normativa associata dovrà comunque essere compatibile con quanto riportato nelle norme di attuazione (art.9 commi 2 e 3 per i dissesti Fa e Fq e art.9 commi 5 e 6 per le aree in Ee e d Eb) del PAI stesso.

Vincolo idrogeologico

Gli interventi e le attività da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici di cui al R.D. 30/12/1923, n°3267, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo sono subordinati all'ottenimento di provvedimento autorizzativo ai sensi della L.R. 09/08/1989 n°45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici" a cui si rimanda.

Appare comunque opportuno riprendere alcuni aspetti:

di norma l'autorizzazione alle modificazioni del suolo di cui alla L.R. 45/89, a seguito di positiva istruttoria da parte del Corpo Forestale dello Stato, viene rilasciata dalla Regione Piemonte attraverso determinazione dirigenziale dell'Organismo recentemente all'uopo preposto.

Di norma l'autorizzazione viene invece delegata al Sindaco del Comune ove ricadono interamente gli interventi e/o le attività che comportino modificazione, o trasformazione d'uso del suolo, su aree non superiori a 5.000 metri quadrati, o per volumi di scavo non superiori a 2.500 metri cubi e per quanto riguarda le opere pubbliche, o di interesse pubblico, anche se l'importo a base d'asta dei lavori globalmente costituenti l'intervento (cumulo dell'importo di eventuali lotti) non supera € 129110,00;

Il Sindaco, ove competente, provvede all'emissione del provvedimento autorizzativo, sentito il parere della Commissione comunale igienico-edilizia ed acquista una relazione tecnico-amministrativa volta ad accertare la compatibilità dell'opera. Per gli interventi definiti di modesta rilevanza, comportanti trasformazioni, o modificazioni d'uso del suolo su superfici non superiori a 250 metri quadrati e richiedenti un volume complessivo di scavi non superiore a 100 metri cubi, il richiedente può allegare alla domanda una perizia asseverata rilasciata da un professionista esperto nei problemi

di assetto idrogeologico e stabilità dei versanti, che a discrezione dell'Amministrazione può sostituire la relazione tecnico-amministrativa. L'eventuale perizia asseverata deve essere congruente con le relazioni geologiche e geotecniche e riportare: l'indicazione delle problematiche emerse a seguito delle indagini territoriali svolte, eventuali suggerimenti tecnico-esecutivi elencati su dette relazioni e laddove siano state evidenziate delle problematiche anche la descrizione degli interventi atti alla loro minimizzazione- annullamento.

Non sono soggetti ad autorizzazione:

gli interventi di manutenzione, anche straordinaria, di strade, di ferrovie, di piste agro-silvo-pastorali, nonché di strutture relative a sistemi di trasporto pubblico, ivi compresi gli impianti funiviari e di risalita, e di erogazione di pubblici servizi, esclusi i casi in cui sia previsto l'ampliamento della sezione o la rettificazione del tracciato;

i lavori di rimboschimento, la piantagione di alberi ed i miglioramenti forestali:

i lavori di mera manutenzione fondiaria a scopi agricoli o forestali e gli scavi di cui all'articolo 56, lettera h), della L.R. 05/12/1977, n° 56 e ss mm ed ii, effettuate da conduttore agricolo su terreni in attualità di coltivazione, sempre che gli stessi comportino un volume di scavi inferiore a 50 metri cubi, e non siano finalizzati alla trasformazione di boschi in altra qualità di coltura o di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione;

le opere di cui all'articolo 56, lettera g), della L.R. 05/12/1977, n°56 e s.m.i., quali le recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, purchè tutti i predetti interventi comportino un volume di scavo inferiore a 50 metri cubi;

tutte le opere di pronto intervento di cui alla L.R. 28/06/1978, n°38 e s.m.i., quelle destinate a rimuovere imminenti pericoli di pubblica e privata incolumità o di interruzione di pubblico servizio.

L'autorizzazione di cui alla L.R. n° 45/89 concerne la verifica della compatibilità tra il grado di equilibrio idrogeologico del territorio e gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento in progetto, e non si riferisce agli aspetti connessi con la corretta funzionalità degli interventi, né all'adozione dei provvedimenti tecnici di sicurezza per la pubblica e privata incolumità. Anche per tale motivo l'acquisizione della relazione tecnico-amministrativa, od eventualmente la perizia asseverata di cui al punto 2, non esonerano il richiedente a produrre la documentazione geotecnica e geologica richiesta ai sensi del D.M. LLPP 11/03/1988 n° 47 e s.m.i., D.M. 14/01/2008, che secondo quanto prescritto punto B.5 (del D.M. stesso) è obbligatoria per tutti i tipi di intervento. Peraltro sarebbe ottimale che il contenuto dell'eventuale perizia asseverata di cui sopra, venisse inglobato nella relazione geologica (asseverata), richiesta ai sensi del D.M. citato, che all'uopo tratterà anche gli aspetti legati alla compatibilità tra l'equilibrio del territorio e gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento.

Si precisa che per quanto riguarda gli interventi che non necessitano dell'autorizzazione ai sensi della L.R. 45/89 (punto 3 del presente articolo), sono comunque assoggettati alle prescrizioni del D.M. LLPP 11/03/1988 n° 47 e s.m.i., D.M. 14/01/2008, indipendentemente dai caratteri di urgenza cui dovessero eventualmente essere effettuati.

Infine si evidenzia che non tutti gli interventi che comportano un volume di scavo inferiore a 50 mc sono esenti da autorizzazione ai sensi della L.R. 45/89; infatti ad esempio tutti gli interventi che costituiscono, o sono funzionali alla realizzazione, di nuove edificazioni, anche ove i movimenti terra

siano minimi, se ricadenti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico, sono comunque soggetti ad autorizzazione per le modificazioni del suolo.

In base alla L.R. 26 aprile 2000, n°44 sono state modificate alcune competenze previste dalla L.R. 45/1989; in particolare l'art. 63 della L.R. 44/2000 prevede che sono di competenza della Regione le seguenti funzioni amministrative che richiedono l'unitario esercizio a livello regionale:

a) vincolo idrogeologico, modificazione della perimetrazione del vincolo, rilascio di autorizzazioni ai sensi della l.r. 45/1989 relative a:

1) opere sottoposte alla valutazione di impatto ambientale di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 10 agosto 1988, n.377, di competenza dello Stato;

2) impianti di risalita a fune e piste per la pratica dello sci, nonché le relative strade di accesso ed opere accessorie, quali impianti di innevamento artificiale;

interventi di cui all'art. 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n.616;

opere pubbliche di particolare interesse regionale di cui all'art. 66, comma 1, lettera i), numero 2) della L.R. 44/2000.

L'articolo 64 della L.R. 44/2000 prevede che siano trasferite alle Province le seguenti funzioni amministrative:

a) rilascio di autorizzazioni in materia di vincolo idrogeologico ai sensi della l.r. 45/1989 non riservate alla Regione e non trasferite ai Comuni dalla l.r. 44/2000;

b) attuazione a livello provinciale degli indirizzi fissati dalla Regione in materia di prevenzione dei rischi naturali.

L'articolo 65 della L.R. 44/2000 prevede che siano trasferite ai Comuni le seguenti funzioni amministrative:

a) rilascio di autorizzazioni in materia di vincolo idrogeologico ai sensi della l.r. 45/1989 relative ad interventi ed attività che comportino modifiche o trasformazione d'uso del suolo su aree non superiori a 5000 metri quadrati o per volumi di scavo non superiori a 2500 metri cubi;

b) attuazione a livello comunale degli indirizzi fissati dalla Regione in materia di prevenzione dei rischi naturali.

ART. 21 PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE

Ai fini dell'edificazione delle aree destinate dal P.R.G. ad insediamenti residenziali e all'area destinata ad insediamenti pubblici, si trasformano in prescrizioni le indicazioni espresse dalla relazione geologico tecnica allegata al P.R.G.C..

TIPI DI INTERVENTI:

Nuovi fabbricati

Le indagini geotecniche e geologiche dovranno sia essere rivolte alla fattibilità dell'opera sia alla corretta realizzazione delle strutture di fondazione in relazione alle caratteristiche meccaniche dei terreni e alle sollecitazioni trasmesse dalle strutture di elevazione.

Per le fondazioni di opere speciali, le presenti norme devono essere integrate con quanto prescritto nelle norme specifiche.

L'opera di fondazione essenzialmente deve avere i seguenti requisiti:

- lo stato tensionale indotto nel terreno deve essere compatibile con le caratteristiche di resistenza del terreno stesso, nella situazione iniziale ed in quelle che potranno presumibilmente verificarsi nel tempo;
- gli spostamenti delle strutture di fondazione devono essere compatibili con i prefissati livelli di sicurezza e con la funzionalità delle strutture di elevazione;
- deve essere tenuta in debito conto l'influenza che l'opera in progetto può avere su fondazioni e su costruzioni esistenti nelle vicinanze.

Il progetto deve comprendere i risultati delle indagini, rilievi, studi atti ad individuare e valutare i fattori che possono influire sul comportamento della fondazione; la verifica di stabilità del complesso opera-terreno; la previsione dei cedimenti e del loro andamento nel tempo; la scelta dei procedimenti costruttivi; le verifiche delle strutture e delle opere di fondazione.

I rilievi e le indagini da effettuare hanno lo scopo di accertare la costruzione del sottosuolo e delle relative proprietà fisico-meccaniche e la presenza, anche solo temporanea, di acque sotterranee.

Nel caso di modesti manufatti non destinati a fini abitativi che ricadono in zone già note, le indagini in sito ed in laboratorio possono essere ridotte od omesse, sempre che sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e di notizie raccolti mediante indagini precedenti eseguiti su terreni simili ed in aree adiacenti.

Se la nuova costruzione è prevista su pendio aventi indicativamente pendenza superiore a 10°, dovranno essere effettuate specifiche verifiche di stabilità analitiche del versante nelle condizioni pre e post opera secondo quanto previsto al punto G. del D.M. LL. PP. 11/03/1988 n° 47 e s.m.i., D.M. 14/01/2008 a cui si rimanda.

Per i fabbricati di nuova edificazione e/o per gli ampliamenti di quelli esistenti è auspicabile la specifica progettuale del sistema di intercettazione e smaltimento delle acque superficiali presenti nel contesto periferico; tale specifica è irrinunciabile nel caso che i sedimi ricadono nelle Classi II e III.

Eventuali locali interrati devono essere preventivamente analizzati e dichiarati compatibili sotto i profili idrologico e idrogeologico.

Per quanto riguarda i fronti di scavo necessari per l'insediamento dell'opera e delle relative fondazioni si rimanda alle prescrizioni indicate al punto G.3 del D.M. LL.PP. 11/03/1988 n° 47 e s.m.i., D.M. 14/01/2008.

Ristrutturazioni

L'indagine geotecnica (e geologica nelle zone ove prescritta) può essere omessa negli interventi di ristrutturazione qualora non vengano alterate le condizioni tensionali sull'insieme struttura-terreno e l'edificio in esame presenti condizioni generali di sufficiente conservazione ed efficacia.

All'uopo sarà cura del progettista produrre apposita attestazione (possibilmente con corredo fotografico) sulle condizioni di conservazione ed efficacia delle strutture portanti; detta attestazione potrà essere prodotta come elaborato indipendentemente oppure conglobata nella relazione tecnica di progetto quale capitolo introduttivo e propedeutico alla valutazione dell'intervento in progetto.

Nei casi in cui il progettista non sia in possesso delle competenze professionali per valutare la struttura portante dell'edificio oggetto di intervento la valutazione di cui sopra, l'attestazione in

disamina dovrà essere redatta da altro tecnico progettista opportunamente abilitato per lo specifico tipo di struttura da verificare.

Peraltro si precisa che modifiche all'assetto tensionale struttura-terreno possono prodursi per scavi di sottofondazione, per aumenti del carico statico sulle strutture fondazionali (dovuti ad esempio alla realizzazione di nuove volumetrie in elevazione), nonché a seguito dell'esecuzione di scavi e/o riporti di entità non trascurabile in prossimità dei fabbricati.

Per le opere provvisorie verranno richiesti accertamenti geotecnici qualora le stesse determinino sovraccarichi significativi su strutture esistenti, o comportino situazioni di pericolo per la pubblica incolumità.

Opere di sostegno

Per opera di sostegno si devono intendere: muri di sostegno, paratie, palancolate e le armature per il sostegno di scavi.

Il comportamento dell'opera di sostegno, intesa come complesso struttura-terreno, deve essere esaminato tenendo conto della successione e delle caratteristiche fisico-meccaniche sia dei terreni di fondazione sia di quelli oggetto di contenimento. Dovranno inoltre essere prese in considerazione la presenza di eventuali materiali di riporto e di sovraccarichi permanenti ed accidentali. Dovrà essere definito il profilo della superficie topografica del terreno prima e dopo l'insediamento dell'opera.

Nel caso di opere lungo il pendio, o prossime a pendii, dovrà essere esaminata anche la stabilità di questi secondo quanto indicato alla sezione G. del D.M. LL.PP. 11/03/1988 n° 47 e s.m.i., D.M. 14/01/2008.

Nel caso di modesti manufatti che ricadono in zone già note, le indagini in sito e/od in laboratorio possono essere omesse, sempre che sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e notizie raccolti mediante indagini precedenti, eseguiti su terreni simili ed in aree adiacenti; in tal caso dovranno essere specificate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazione fisico-meccanica del sottosuolo.

Le azioni dovute al terreno, all'acqua, ai sovraccarichi ed al peso proprio devono essere calcolate e composte in modo da pervenire alla condizione più sfavorevole nei confronti delle verifiche di cui ai punti seguenti.

L'opera di sostegno dovrà essere verificata alla traslazione del piano di posa (coefficiente o fattore di sicurezza, $F_s > 1,5$), al carico limite ($F_s > 2$). Dovrà infine essere eseguita la verifica di stabilità globale nei confronti di fenomeni di scorrimento profondo ($F_s > 1,3$).

A tergo dei muri di sostegno deve essere realizzato un drenaggio, ed il relativo sistema di scarico, in grado di scongiurare anche nel tempo il ristagno delle acque piovane e/o di falda con contestuale adeguato smaltimento.

Nei casi in cui le verifiche tecnico-progettuali sopra richiamate accertino la fattibilità di opere di sostegno, od interventi di sistemazione-bonifica, proprie delle tecniche dell'ingegneria naturalistica, le stesse sono da preferirsi rispetto alle tipologie tradizionali in calcestruzzo.

Per quanto riguarda le paratie, i calcoli di progetto devono comprendere la verifica della profondità di infissione e quella degli eventuali ancoraggi, puntoni o strutture di controventamento;

deve essere verificata la stabilità del fondo dello scavo nei riguardi anche di possibili fenomeni di sifonamento.

Per quanto riguarda la stabilità degli scavi, la verifica teorico-analitica dei fronti deve essere eseguita per scavi in trincea o meno, i cui fronti presentino un dislivello fra la base e la sommità superiore a 1,5 metri. Sarà cura del relatore dei calcoli sulla stabilità di detti fronti di scavo, scegliere a seconda della successione litostratigrafica oggettivamente attendibile, i parametri geotecnici e/o geomeccanici ed i metodi più congrui ad assicurare una coerente ed affidabile valutazione del comportamento del fronte in maniera tale da garantirne la stabilità, ivi compresa con la prescrizione, ove necessario, di interventi od opere di contrasto provvisori o definitive.

Scavi, livellamenti e movimenti terra in genere

Il presente articolo si applica allo studio della stabilità dei pendii naturali, al progetto delle opere di stabilizzazione di pendii e frani, ai livellamenti e movimenti terra in genere, agli scavi non armati o non contrastati, ecc., che per le loro dimensioni (ampiezza e profondità), per le caratteristiche meccaniche dei terreni e per le altre caratteristiche morfologiche, geologiche e geotecniche del sedime interessato, rappresentino potenziale pericolo per la sicurezza, o comunque possano costituire modificazione non trascurabile del territorio.

Infatti è notorio che la modestia di un intervento non può e non deve essere valutata esclusivamente in funzione dei volumi e delle superfici che vengono interessati da modificazioni, bensì sulle modificazioni e/od alterazioni che possono determinare all'intero contesto circostante, nonché con riferimento ai possibili danni che dette eventuali alterazioni possono determinare od indurre. La valutazione e la considerazione degli aspetti tecnico-esecutivi, non può quindi essere regolamentato sulla base di soglie di valutazione prefissate, tra l'altro relativamente ad aspetti prevalentemente burocratico-amministrativi.

Relativamente agli interventi ricadenti in aree appartenenti alle Classi II e III, fatta salva la loro eseguibilità in funzione della vigente normativa, si evidenzia che il progetto deve essere preceduto da un'esauriente valutazione di compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica e geotecnica e deve comprendere in forma più o meno dettagliata la descrizione della motivazione dell'intervento e le eventuali possibili soluzioni alternative. Per gli scavi e/o le modificazioni del profilo del terreno in genere non adeguatamente motivati, anche con riguardo alle possibili soluzioni alternative, in sede di istruzione tecnico-amministrativa del progetto è fatta salva la possibilità di richiedere specifica integrazione. La richiesta di integrazione dovrà essere specificatamente giustificata con esposizione degli estremi normativi e/o delle caratteristiche ambientali meritorie di tutela e salvaguardia tali da rendere comunque opportuna anche la valutazione di soluzioni alternative. La descritta eventuale richiesta di integrazione non costituirà in alcun modo vincolo per l'Amministrazione ad un successivo eventuale (ancorché motivato) diniego di permesso di costruire-autorizzazione.

Nelle aree ricadenti nella Classe III, di norma sono vietati interventi di scavo e/o livellamento che non abbiano documentabili finalità di miglioramento-bonifica della situazione esistente. Tenuto conto delle risultanze dell'indagine geomorfologica allegata alla presente variante di PRGC e della potenziale destinazione d'uso del suolo, è utile puntualizzare che le sistemazioni fondiarie, in particolare se di reimpianto di colture specializzate diverse da quelle finalizzate alla produzione di legname, possono eventualmente comprendere rettifiche del profilo planaltimetrico del terreno;

tuttavia l'intervento nel suo insieme dovrà essere scrupolosamente valutato ai sensi del capo G del D.M. LLPP 11/03/1988 n° 47 e s.m.i., D.M. 14/01/2008 cui si rimanda integralmente. A fine lavori dovranno essere assicurate condizioni di stabilità potenziale possibilmente non inferiori a quelle ante intervento e comunque in grado di garantire un coefficiente di stabilità $F_s > 1.3$. Oltre a tutto quanto nel dettaglio previsto al capo G. del D.M. LLPP 11/03/1988 n° 47 e s.m.i., D.M. 14/01/2008, al progetto dovrà essere allegato un atto di impegno da parte del Richiedente e da parte del Proprietario del terreno (unico se la Stessa persona. Per le Società del Legale rappresentante) di: portare interamente a termine i lavori che dovessero essere autorizzati e nei tempi concessi con il provvedimento, mantenere in attività di coltivazione l'impianto per un periodo non inferiore a 15 anni, mantenere, a prescindere da sesto di impianto che verrà adottato, il costante inerbimento del suolo (quantomeno sull'interfilare) e di realizzare e mantenere in condizioni di sufficiente efficacia un'adeguata rete di intercettazione e smaltimento delle acque superficiali.

Infine per tutto quanto nel dettaglio non specificato al presente articolo si rimanda alle disposizioni di cui al capo G. STABILITA' DEI PENDII NATURALE E DEI FRONTI DI SCAVO del D.M. LLPP 11/03/1988 n° 47 e s.m.i., D.M. 14/01/2008.

Pozzi e altri tipi di captazione dalle falde acquifere sotterranee

Nel presente articolo vengono contemplate le opere di captazione da falda acquifera per usi domestici, in quanto la relativa autorizzazione è di competenza comunale; per la realizzazione di opere di captazione destinate ad usi diversi da quelli domestici (es. potabili, irrigui, alimentari, industriali ecc.) si rimanda alle disposizioni contenute nella L.R. 30/04/1996 N° 22" Ricerca, uso e tutela delle acque sotterranee".

Per uso domestico delle acque sotterranee, come previsto all'art.93 del Testo unico sulle acque ed impianti elettrici approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, deve intendersi, secondo costante giurisprudenza, l'utilizzazione delle medesime da parte del proprietario del fondo e della sua famiglia per tutti i bisogni inerenti all'utilizzo del fondo e/o dell'abitazione in proprietà e quindi gli usi: potabili, per l'abbeveraggio del bestiame, per l'innaffiamento dei giardini ed orti (anche non limitrofi all'abitazione), ecc.; in linea generale è quindi da intendersi che non sono invece riferibili all'uso domestico le utilizzazioni di acque sotterranee per coltivazioni od allevamenti i cui prodotti finali sono destinati per la maggior parte alla vendita.

Il proprietario del fondo, od il suo avente causa, può utilizzare le acque sotterranee per usi domestici ad esclusione degli impieghi connessi ad attività produttive che determinino una produzione finale per oltre il 50% destinata alla vendita od alla commercializzazione.

L'uso potabile può essere consentito dal Sindaco solo ove non sia possibile allacciarsi all'acquedotto esistente ed è comunque subordinato al nulla osta dell'autorità sanitaria competente, previo accertamento delle caratteristiche qualitative dell'acqua, ai sensi del D.P.R. 236/1988 e s.m.i., D.M. 14/01/2008 ~~e s.m.i.~~. In tal caso è fatto obbligo al titolare dell'autorizzazione di sottoporre a controllo sanitario, con frequenza almeno annuale, le acque emunte.

L'uso delle acque di falda in pressione, di norma riservate ai fabbisogni potabili della collettività, può essere consentito in carenza di acque superficiali e di risorse idriche di falda freatica.

L'estrazione e l'utilizzazione delle acque rinvenute può essere consentita per una portata massima di 2 l/sec e comunque per un prelievo massimo di 5.000 mc/anno.

La nuova opera di captazione così come stabilito dall'art.911 del C.C. non dovrà recare pregiudizio e non dovrà alterare in modo significativo il livello piezometrico presente nelle opere di captazione già presenti.

L'istanza di autorizzazione comunale ai sensi dell'art.56 della L.R. 05712/1977, n° 56 ("Tutela ed uso del suolo") e s.m.i., dovrà essere corredata da:

progetto dell'opera (planimetria, pianta, sezioni in scala adeguata a consentirne la chiara valutazione)

relazione tecnica descrivente le tecniche di perforazione, i sistemi di sollevamento, le modalità di sigillatura della cavità relitta fra foro e rivestimento, i tipi di filtro, le modalità c/o gli interventi atti ad assicurare l'isolamento del pozzo rispetto alle acque di corrivazione superficiale e di quelle eventualmente corrivanti, anche irregolarmente, a livello subcorticale ecc.

relazione geotecnica con valutazione, oltre a quanto ordinariamente contemplato, delle eventuali possibili influenze (positive e negative) dell'emungimento sulla stabilità generale dell'area; detta valutazione riveste particolare importanza per le captazioni previste su sedimenti ricadenti nella Classe III.

relazione idrogeologica contenente la descrizione dell'assetto idrogeologico, le indicazioni sulla stratigrafia, il livello piezometrico della falda acquifera, le presumibili escursioni del livello piezometrico, il raggio di influenza attendibile, la presenza di eventuali fonti di rischio (ivi compresi eventuali sistemi di dispersione nel suolo degli scarichi civili chiarificati) e la loro ubicazione e quant'altro possa risultare di interesse per una completa valutazione di compatibilità della terebrazione richiesta; quanto possibile essa dovrà inoltre definire l'andamento e la profondità della falda acquifera mediante la correlazione del livello piezometrico rilevato all'interno di pozzi presenti al contorno, che comunque dovranno essere censiti e misurati, come le possibili fonti di rischio, in un raggio non inferiore a 200 metri dal punto di prevista terebrazione;

dichiarazione di utilizzazione di acqua sotterranea per esclusivo uso domestico.

Alla richiesta di usabilità, da effettuarsi a completamento dei lavori, oltre alla consueta documentazione si dovrà allegare:

breve relazione finale descrivente la reale entità dell'opera con l'esatta ubicazione planimetrica, la stratigrafia dei terreni attraversati ed i livelli piezometrici statico e di emungimento ordinario della falda acquifera intercettata.

Scheda di rilevamento dei dati relativi alle utilizzazioni domestiche delle acque sotterranee, secondo i modelli approvati dalla D.G.R. n° 39-5569 del 20/01/1996, che il Comune dovrà successivamente inviare alla Provincia ai fini dell'aggiornamento del Catasto delle utenze idriche.

La Regione Piemonte per quanto riguarda la regolarizzazione dei pozzi esistenti alla data del 20/08/1993, e non ancora denunciati ai sensi del D.lgs 275/1993, ha fissato come ultimo termine utile, salvo ulteriori proroghe, il 19/01/2000. Tale denuncia dovrà essere fatta secondo il modello già adottato ai sensi dell'art.10 del D.lgs. 275/1993 ed indirizzata agli uffici provinciali competenti.

La realizzazione di opere legate alla captazione di acque sorgive, o da falda acquifera sotterranea, è consentita nelle zone inserite nelle Classi IIIa, purché le opere stesse, od altri interventi ad esse legati (es. piste di accesso, interventi con macchinari pesanti, emungimenti ecc.) non si riflettano negativamente sulle condizioni di stabilità limite che generalmente caratterizzano tali contesti territoriali.

Sempre relativamente alla stabilità limite ed affidabilità dell'opera, a condizione che vi siano sufficienti requisiti di salvaguardia idrogeologica, sono ammesse nuove captazioni nelle zone IIIa a condizione che il boccapozzo sia debitamente emergente e sopraelevato sul piano campagna, ovvero se a raso, sia realizzato con modalità tali da assicurare un sostanziale isolamento rispetto delle acque di possibile esondazione.

Impianti di chiarificazione e dispersione scarichi civili non recapitanti in pubblica fognatura.

Le opere fognarie a servizio di nuove costruzioni, o l'adeguamento dell'impianto di abitazioni esistenti, in aree ove non esistono collettori di raccolta pubblica, potranno essere realizzate mediante il noto sistema a fossa settica di chiarificazione (tipo Imhoff) e successiva dispersione per subirrigazione. Tale impianto è ritenuto idoneo dall'attuale normativa per gli insediamenti civili di consistenza inferiore a 50 vani o a 5.000 mc, o con una capienza inferiore a 100 posti letto od addetti.

La vasca tipo Imhoff deve essere esterna ai fabbricati, distanti almeno 1 metro dai muri di fondazione e posta a non meno di 10 m da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile (Del. C.I. 04/02/1977, all.5).

La dispersione dovrà essere effettuata attraverso il sistema di dispersione ritenuto più idoneo per contesto idrogeologico dei luoghi (es. condotta disperdente, pozzo perdente, combinazione di entrambi, ecc.).

Fra la condotta disperdente ed una qualunque condotta, serbatoio, od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere rispettata una distanza minima di 30 metri (Del. C.I. 04/02/1977, all.5);. Tra il fondo della condotta disperdente ed il massimo livello della falda acquifera sottostante deve essere garantito un franco di sicurezza di almeno 1 metro.

Fra il pozzo (o i pozzi) assorbente ed una qualunque condotta, serbatoio od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere rispettata una distanza minima di 50 metri (Del. C.I. 04/02/1977, all.5). Tra il fondo del pozzo assorbente ed il massimo livello della falda acquifera sottostante deve essere garantito un franco di sicurezza di almeno 2 metri.

La distanza indicata tra la dispersione e le opere destinate alla distribuzione di acqua potabile può essere ridotta se si dimostra che queste ultime si trovano idrogeologicamente a monte e quindi non sono interessabili da eventuali infiltrazioni di liquame.

La richiesta di permesso di costruire dovrà essere corredata da:

progetto dell'impianto (planimetria, piante, sezioni in scala adeguata)

relazione tecnica descrivente le caratteristiche e funzionamento dell'impianto.

Relazione idrogeologica contenente la descrizione dell'assetto idrogeologico e le indicazioni sulla stratigrafia dei terreni interessati; quando possibile essa dovrà inoltre definire l'andamento e profondità della falda acquifera mediante la correlazione del livello piezometrico rilevato all'interno di pozzi presenti al contorno, che comunque dovranno essere censiti e misurati in un raggio non inferiore a 200 m; dovrà inoltre fornire indicazione della permeabilità dei terreni soggetti alla dispersione ottenuta attraverso prove di infiltrazione e quindi definire il dimensionamento della dispersione; in caso della vicinanza di pozzi dovrà essere verificata la propagazione delle acque disperse in modo che queste ultime non possano raggiungere le opere di captazione in tempi ritenuti insufficienti per il completamento della depurazione aerobica (in via preliminare di larga massima, prescindendo dai volumi dispersi, circa 20 gg);

domanda di autorizzazione allo scarico ai sensi della L.R. 13/90 e ss mm ed ii, corredata dalla documentazione richiesta dall'A.R.P.A. Regione Piemonte (mod.UT7S001-R01)

Alla richiesta di usabilità, da effettuarsi a completamento dei lavori, oltre alla consueta documentazione si dovrà allegare:

breve relazione finale attestante la corrispondenza dell'opera al progetto, o le eventuali modifiche apportate in sede esecutiva; in tale caso si dovrà indicare la reale entità dell'opera con l'esatta ubicazione planimetrica.

Nel caso di richiesta di autorizzazione allo scarico di impianti già concessi prima dell'entrata in vigore delle presenti norme, se non allegata in sede di progetto, dovrà essere predisposta idonea relazione di compatibilità geologica ed idrogeologica.

La realizzazione di sistemi di dispersione nelle aree ricadenti nella Classe III di norma non è consentita.

La normativa di riferimento per gli impianti di chiarificazione e dispersione degli scarichi civili non recapitanti in pubblica fognatura è la nuova legge sulle acque (Testo coordinato con il D. Leg.vo 258/2000), in particolare da art.27 a 34.

Reimpianto di vigneto

E' di norma vietato il nuovo impianto di vigneti con sesto d'impianto "a ritocchino" sui versanti avente elevazione indicativamente superiore a 5°, in quanto detto sesto d'impianto è da ritenersi peggiorativo per le condizioni di stabilità ed esposizione dei terreni all'erosione concentrata. Per gli impianti a ritocchino esistenti, o comunque con filari prossimi alla disposizione a ritocchino, si fa obbligo di mantenere inerbiti quantomeno gli interfilari e di eseguire e mantenere con accuratezza interventi atti ad intercettare ed a smaltire in modo corretto le acque di corrivazione superficiale. Infatti si deve impedire che le corrivazioni idriche assumano velocità tali da mobilitare consistenti quantità di terreno sino a costruire delle miscele liquido-solidi, come ampiamente noto fortemente destabilizzanti ed in grado di arrecare danni, o comunque in grado di ostacolare significativamente e pericolosamente l'utilizzo di diverse strutture civili e principalmente quelle viarie.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di imporre la realizzazione di nuove opere di intercettazione e smaltimento delle corrivazioni idriche superficiali in tutti quei casi ove la condizione dei luoghi, tanto più se accompagnata da danni pregressi, lascino presumere il perdurare di pericoli per la pubblica e privata incolumità o comunque una limitazione, anche temporanea, di fruizione delle strutture ed infrastrutture pubbliche o ad uso pubblico.

In caso di inosservanza l'Amministrazione Comunale provvederà d'iniziativa con addebito delle spese a carico dei proprietari dei fondi interessati da dilavamento ed erosione incontrollati.

Pratiche agronomiche

Per i settori di versante vulnerabili per gli aspetti di stabilità (Classe II e IIIa), si ritiene opportuno che le pratiche agronomiche siano improntate ad evitare peggioramenti delle condizioni di stabilità limite che generalmente caratterizzano questi ambienti. Sono pertanto da evitare quelle pratiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale, o riduzione dei parametri di resistenza meccanica del terreno quali ad esempio aratura profonda (>0,5 m) ed aratura a ritocchino. Per quanto riguarda gli appezzamenti soggetti a periodica lavorazione meccanica sarebbe

ottimale che venissero evitate le fresature (in particolare se effettuate a fine coltura e quindi su terreno sodo), e comunque tutte le superfici spoglie di vegetazione (appezzamenti arati in attesa di semina, appezzamenti appena seminati, appezzamenti interessati da lavorazioni di fine coltura quale l'interramento delle stoppie, ecc.), tanto più se nel periodo primaverile ed estivo, dovranno essere fatte oggetto di tracciamento di idonee scoline a cielo aperto, che orientate trasversalmente al pendio con basso angolo di elevazione, siano in grado di intercettare e smaltire le eventuali corrivazioni idriche, che abbiano da innescarsi secondo la massima pendenza. L'interasse delle scoline dipenderà dalla pendenza dell'appezzamento e dalla presenza o meno di opere di intercettazione e smaltimento periferiche all'appezzamento; comunque in linea preliminare di larga massima per la Classe II non dovrebbe essere superiore a 40/50 metri per le Classi II e IIIa non dovrebbe essere superiore a 25/30 metri.

Nelle zone ricadenti nella Classe IIIa è di norma vietato lo scasso tradizionale. Per le zone ricadenti nella Classe II gli interventi di scasso tradizionale devono essere preceduti da una valutazione di compatibilità geomorfologico-ambientale da prodursi all'Ufficio Tecnico comunale. Ove la compatibilità dell'intervento di scasso non sia soddisfacente, dovrà essere prodotto idoneo progetto degli interventi e/o delle opere necessarie per garantire nel tempo una condizione di stabilità minimamente accettabile, ovvero l'operazione dovrà essere evitata o sostituita con altra tecnica in grado di garantire risultati simili ma con minori alterazioni del suolo (ripperaggio, ecc.). Anche per queste pratiche è necessario che le incisioni non vengano effettuate secondo la massima pendenza, bensì preferibilmente secondo direzioni con il minor angolo di elevazione possibile.

Nelle fasce di cui all'art. 146, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 490 del 29 ottobre 1999 non sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione del paesaggio:

-l'eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quando qualitativamente rilevanti: muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico.

ART. 22 ~~VINCOLO AI SENSI DEL D.LGS. 42/04 "CODICE URBANI"~~ TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE

~~Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui e stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.~~

Il PRGC individua sulle tavole di piano e nelle presenti norme i Beni Culturali ed i Beni Paesaggistici costituenti il Patrimonio Culturale del territorio, secondo le disposizioni del Codice Unico dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.).

Risultano vincolate:

- 1) Chiesa Confraternita di Santa Croce e delle Umiliate;
- 2) Chiesa Parrocchiale dei SS. Maria e Michele;
- 3) Chiesa Mater Dolorosa;
- 4) Piloni votivi.

Nonché:

- le aree coperte da foreste e da boschi (vedi cartografia tav. 3.2.1);
- la fascia di rispetto alle acque pubbliche di 150 mt relativa al Torrente Triversa;
- le aree ad usi civici, normate secondo la L.R. 29/2009.

Tutti gli interventi relativi a Beni Paesaggistici sono sottoposti a preventiva autorizzazione da parte dell'ente territorialmente competente, salvo i casi in cui non è richiesta della normativa vigente.

ART. 23 OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE

Ove si verifichi la necessità, il Consiglio Comunale può con propria deliberazione individuare aree soggette ad opere di protezione e consolidamento, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.; dalla data di esecutività della deliberazione non possono essere eseguiti interventi edilizi di ogni e qualsiasi specie fino all'esecuzione delle opere di consolidamento e protezione.

ART. 24 VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G., al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della ~~Giunta Regionale~~ Provincia di Asti.

ART. 25 OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà dell'Amministrazione Provinciale, od in manutenzione alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n.56/77 e s.m. ed i. non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali.

AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI

ART. 26 AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI: DISPOSIZIONI GENERALI

Il P.R.G. individua le parti di territorio l'utilizzazione delle quali è destinata a servizi così come indicato nell'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i..

Dette aree sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. con la simbologia per esse prevista nelle tavole di progetto; alle stesse viene attribuito specifico utilizzo attraverso l'apposita simbologia.

Le aree per servizi sociali sono le "Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale".

I contenuti e le prescrizioni specifiche sono quelle degli articoli seguenti.

ART. 27 AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE

Il P.R.G. ~~classifica come~~ individua cartograficamente le aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.:

~~a) le aree verdi di isolato e di arredo urbano; dette aree sono quelle previste nel P.R.G. e negli S.U.E.. La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e l'utilizzazione di esse è stabilita a verde di arredo e la loro sistemazione consiste nella realizzazione di tappeto erboso arredato con alberature, percorsi pedonali ed attrezzature per la sosta sediva.~~

~~Sono ammesse zone pavimentate per il gioco. La sistemazione dovrà rispettare le piantumazioni esistenti.~~

~~L'attuazione delle destinazioni d'uso specificate avviene o per intervento diretto del Comune o contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi.~~

~~Le aree verdi di isolato e di arredo urbano sono cedute dal Comune e la loro cessione, come pure la loro sistemazione è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria, salvo che per le aree di dimensione superiore ai 1000 mq, da considerarsi integrative ai fini dell'urbanizzazione secondaria.~~

~~Quando la dimensione e l'ubicazione delle aree da cedere, evidenzia autonome e giustificate localizzazioni di attrezzature il Comune non può acquisire l'area; in tal caso gli oneri di urbanizzazione primaria sono dovuti per intero e la destinazione d'uso dei medesimi viene definita dallo strumento urbanistico esecutivo.~~

~~b) le aree per servizi pubblici. Sono le aree destinate a parcheggio, l'istruzione e le attrezzature di interesse collettivo. Dette aree, ivi compresi gli edifici in esse ricadenti, hanno come obiettivo l'erogazione di pubblici servizi, a livello comunale.~~

~~La proprietà degli immobili, aree ed edifici dovrà essere pubblica.~~

~~L'acquisizione delle aree per servizi pubblici e degli edifici in esse ricadenti dovrà avvenire direttamente da parte del Comune o di enti pubblici istituzionalmente operanti sul settore dei servizi nei modi e nelle forme di legge, ovvero potrà avvenire indirettamente contestualmente ad interventi di~~

iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo in esecuzione. ~~e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.~~

~~La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G. dovrà avvenire nell'ambito dei programmi pluriennali di attuazione, con eccezione per modesti interventi di completamento di servizi esistenti.~~

Ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 15 del 07.03.1985 vengono specificatamente individuate, nell'ambito della dotazione complessiva di attrezzature per interesse comune, le seguenti aree destinate ad accogliere attrezzature religiose:

- Chiesa Confraternita di Santa Croce e delle Umiliate;
- Chiesa Parrocchiale dei SS. Maria e Michele;
- Chiesa Mater Dolorosa;
- Piloni votivi.

Su tali aree è consentita la realizzazione da parte della chiesa Cattolica o di altre confessioni religiose proprietarie o assegnatarie delle stesse oltre che di interventi rivolti alla conservazione di patrimonio edilizio eventualmente già esistente, anche di interventi di ampliamento o di nuova costruzione di edifici per il culto e relative pertinenze funzionali, nel rispetto dei parametri edilizi di seguito riportati.

Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili nel rispetto della normativa stabilita dalle leggi di settore. La superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere comunque superiore al 50% della superficie ad essi asservita e la densità fondiaria non potrà superare il valore di 1 mq/mq.

La dotazione di tali aree dovrà risultare garantita, come minimo per la capacità insediativa prevista in attuazione di previsioni di strumenti urbanistici esecutivi.

A tale fine dovranno essere dimesse/assoggettate le aree vincolate al P.R.G. e specificatamente indicate sulla cartografia di piano, ~~con esclusione delle aree di cui alla precedente lett. a).~~

~~c) le aree di verde attrezzato. Dette aree hanno come obiettivo la realizzazione di spazi pubblici per lo svago e il gioco attrezzato.~~

~~La sistemazione prevista per le stesse consiste in:~~

~~-attrezzature per adulti: alberature di alto fusto, panchine, attrezzature di copertura per la sosta, la lettura, servizi igienici;~~

~~-attrezzature per bambini:~~

~~0-2 anni: zone pavimentate (al sole, all'ombra), zona coperta;~~

~~3-5 anni: terreno erboso calpestabile, acqua, sabbia, zona coperta, zona pavimentata, attrezzature per il gioco quali altalene, scivoli, castelli di equilibrio, ostacoli, labirinto, costruzioni in legno, sedili;~~

~~6-10 anni: zona pavimentata per pattinaggio, pista biciclette, area giochi;~~

~~-attrezzature per lo sport.~~

La dotazione per abitante delle aree di cui alle precedenti lettere b) e c) utili ai fini dell'osservanza degli standards minimi prescritti dalla L.R. n.56/77 e s.m. ed i. è di mq. ~~25-18 così~~ suddivise (vedi tabelle di zona):

I: Istruzione

IC: Interesse Comune

VGS: Verde. Gioco, Sport

P:Parcheggio

Le aree a servizi di nuova previsione dovranno rispettare le seguenti modalità attuative:

- le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- gli accessi alle singole aree sono razionalizzati in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico ed all'entità delle manovre di svolta; dovranno essere previsti spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree per la raccolta dei rifiuti, di marciapiedi per l'accesso pedonale alle aree;
- la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate a servizi si porrà in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti.

ART. 28 CABINE ELETTRICHE

Le cabine elettriche possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, con la sola osservazione della distanza dai confini e dalle strade previste dalla specifica area e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- qualora ricadano in area agricola, la distanza dal ciglio stradale stabilito dalla fascia di rispetto può essere ridotta a mt. 3.00 mantenendo comunque, nel caso di viabilità veicolare, distanza dalla mezzzeria stradale non inferiore a mt. 5.00.

ART. 29 VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE

Ai sensi e per gli effetti del IV comma dell'art. 1 della L.R. n. 1/78, l'approvazione di progetti per opere pubbliche da parte del consiglio comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non determina necessità di variante al P.R.G..

AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

ART. 30 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI GENERALI

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste e terziarie in genere. Relativamente alle attività terziarie in genere si precisa che nel caso di esercizi commerciali di vicinato il limite dimensionale è posto in 150 mq di superficie di vendita mentre nel caso di cambio di destinazione d'uso a pubblici esercizi (quali bar, ristoranti, etc...) la superficie massima ammessa non deve superare i 200, inoltre devono essere reperiti gli spazi pubblici e/o di uso pubblico, con una dotazione minima non inferiore al 100% della SLP.

In ogni caso nel capoluogo, nelle aree a destinazione residenziale non comprese nel Centro Storico, la superficie utile destinata allo esercizio di attività commerciali al minuto non potrà essere inferiore a mq 50 per ogni intervento, salvo diversa indicazione del piano commerciale.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, ad orto o lastricate, in essa non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

Salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, devono utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili (per i parcheggi: Greenblock; per aree di passaggio: pietrisco, i cui frammenti dovranno avere dimensioni di 8 - 20 mm) che dovranno essere mantenute nel tempo).

Gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico ed all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità anche di II e III livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti.

La viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi.

Almeno il 10% della superficie destinata a servizi generali di comparto è destinata a verde permeabile.

Almeno il 10% della superficie d'intervento è destinato a verde privato di lotto da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada. E' consentita la sistemazione del verde su soletta di copertura delle costruzioni.

Per una quota non superiore a $\frac{1}{2}$ della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard.

La progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di residenze si deve porre in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono da sottoporre a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o di identificabilità culturale.

Occorre inoltre, in fase progettuale, valutare i fattori di inquinamento dell'aria, dell'acqua da rumore e della sicurezza rispetto ai rischi idrogeologici e di altra natura.

Le principali classi di aree residenziali sono

- aree centro storico;
- aree di ristrutturazione;
- aree a capacità insediativi esaurita;
- aree di completamento.

I contenuti e le prescrizioni specifiche sono quelli degli articoli seguenti.

ART. 31 CENTRO STORICO

Il Centro Storico è delimitato sulle tavole grafiche nel P.R.G. con apposita simbologia.

DESTINAZIONI D'USO

Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste e terziarie in genere. Relativamente alle attività terziarie in genere si precisa che nel caso di esercizi commerciali di vicinato il limite dimensionale è posto in 150 mq di superficie di vendita mentre nel caso di cambio di destinazione d'uso a pubblici esercizi (quali bar, ristoranti, etc...) la superficie massima ammessa non deve superare i 200, inoltre devono essere reperiti gli spazi pubblici e/o di uso pubblico, con una dotazione minima non inferiore al 100% della SLP.

I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo.

Per i vani su terrapieno è consentito il cambiamento della destinazione abitativa ad altre destinazioni d'uso, sempre però connesse con la residenza o ad essa compatibile.

In relazione al tipo di intervento previsto per il fabbricato, saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per gli edifici residenziali nel Centro Storico, sono:

- | | |
|--|------------------------|
| - manutenzione ordinaria e straordinaria | - A0 (art. 13 N.d.A.); |
| - restauro e risanamento conservativo | - A2 (art. 14 N.d.A.); |
| - ristrutturazione edilizia | - A3 (art. 15 N.d.A.). |

A ciascun edificio è attribuito uno specifico tipo di intervento definito topograficamente sulla tavola del P.R.G..

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.d.A.

Sono ammessi, nei casi e secondo i limiti di cui al prec. art. 16 e 17 ai quali dovranno farsi specifici riferimenti di interventi di ricostruzione (A4) e di ristrutturazione urbanistica (A5).

b) Gli interventi ammessi per le attrezzature rurali, indicate come tali nella tavola di piano e non più utilizzate, nel Centro Storico, sono:

- | | |
|--|------------------------|
| - manutenzione ordinaria e straordinaria | - A0 (art. 13 N.d.A.); |
| - restauro e risanamento conservativo | - A2 (art. 14 N.d.A.); |
| - ristrutturazione edilizia | - A3 (art. 15 N.d.A.); |

A ciascun edificio è attribuito uno specifico tipo di intervento definito topograficamente sulla tavola del P.R.G..

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi, sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.d.A..

E' ammesso, nel caso e secondo i limiti di cui al prec. articolo 17 al quale dovrà farsi specifico riferimento l'intervento di ristrutturazione urbanistica (A5).

b) Sono ammesse le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v) dell'art.51 della L.R. n.56/77 e s.m. ed i.

Sia per gli edifici residenziali che per le attrezzature rurali, gli interventi di ricostruzione e ristrutturazione urbanistica vanno limitati alle situazioni irrimediabilmente degradate e specificatamente indicate sulla tavola di progetto del centro storico.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Con delibera consigliare potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero.

Con S.U.E. è altresì consentito variare il tipo di intervento attribuito dal P.R.G. a ciascun edificio.

L'attuazione delle previsioni di cui ai due commi precedenti è subordinata alle procedure previste ai comma 6 e 7, art. 17, L.R. 56/77 s.m.i.

Gli interventi di tipo A3, A4, A5, vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq 1 per ogni 10 mc di costruzione.

Salvo diverse caratteristiche ambientali la realizzazione di recinzioni di delimitazioni fondiari è ammessa se le stesse saranno realizzate con siepi o con semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di 0.60 mt misurati dal terreno.

Le aree libere sono inedificabili fatti salvi i S.U.E. di iniziativa pubblica.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno soggetti alle seguenti prescrizioni:

- volumetria ammissibile: quella esistente
- rapporto di copertura massimo: quello esistente
- altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti
- distanze minime inderogabili:

da strade: 0.00

da confini: da codice civile

da fabbricati: da codice civile

- piani fuori terra massimi ammessi: non superiore a quelli residenziali circostanti.

Nelle operazioni da eseguirsi nel Centro Storico, sono da osservare le norme di cui ai commi seguenti.

I muri degli edifici dovranno essere finiti a intonaco civile, a vista o tinteggiati nei colori classici piemontesi (ocra, paglierino, aragosta o simili) salvo casi di preesistenza di diversi elementi caratteristici; non è consentito l'uso del calcestruzzo armato a vista.

Sono ammessi rivestimenti a lastre verticali di limitatamente ad altezze non superiori a mt 0.80 dal piano esterno di calpestio.

E' fatto obbligo di adeguamento dei colori ai tipi sopraindicati, del ripristino delle facciate con la rimozione di rivestimenti realizzati con materiali non idonei; le ringhiere saranno del tipo classico alla piemontese, possibilmente in ferro con bacchette verticali quadrate con mancorrente in piattina di ferro.

Le falde dei tetti devono risultare semplici nella loro concezione geometrica ed avere pendenze continue, con inclinazione non superiore a 25° senza brusche variazioni tese soltanto ad un maggior recupero volumetrico del sottotetto.

Il tetto deve essere realizzato con coperture di tegole curve tipo "coppi".

I serramenti delle abitazioni dovranno essere muniti di persiane alla piemontese o ante o persiane ripiegabili in legno, protette con vernici trasparenti o colorate preferibilmente di verde o marrone scuro.

Le pavimentazioni degli spazi pubblici destinati esclusivamente o prevalentemente ai pedoni devono essere realizzate in blocchetti di porfido, in acciottolato, in selciato o in altro materiale lapideo (naturale o artificiale), con eventuali parti di ammattonato; le pavimentazioni degli spazi liberi privati non espressamente riservati al parcheggio ed al transito veicolare, devono risultare uniformi ai tipi di materiale adottati per gli spazi pubblici, salva restando la possibilità di impiego del ghiaietto o del tappeto erboso; restano esclusi i manti bituminosi o comunque monolitici.

Sono fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 40, comma 8 e 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e all'art. 91 bis della stessa legge.

La chiesa parrocchiale, segnalata dal P.T.P. nella Tavola 02 "Sistema dell'Assetto Storico-Culturale e Paesaggistico" rientra tra le architetture di valore storico – artistico – culturale. Risulta altresì vincolata la Chiesa Confraternita di Santa Maria della Croce.

Gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria e consolidamento statico.

Tali interventi devono ottenere l'approvazione della Soprintendenza dei Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte".

ART. 32 AREE DI RISTRUTTURAZIONE

Le aree di ristrutturazione edilizia sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

a) gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali e artigianali di servizio non nocive e né moleste e terziarie in genere. Relativamente alle attività

terziarie in genere si precisa che nel caso di esercizi commerciali di vicinato il limite dimensionale è posto in 150 mq di superficie di vendita mentre nel caso di cambio di destinazione d'uso a pubblici esercizi (quali bar, ristoranti, etc...) la superficie massima ammessa non deve superare i 200, inoltre devono essere reperiti gli spazi pubblici e/o di uso pubblico, con una dotazione minima non inferiore al 100% della SLP;

b) le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio a verde, nonché a giardino ovvero orto o lastricate quando di pertinenza degli edifici;

c) le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite nei limiti di cui alle precedenti lett. a) e b) variazioni della destinazione d'uso.

I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa, quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo;

d) per i vani su terrapieno è consentito il cambiamento della destinazione abitativa ad altre destinazioni d'uso, sempre però connesse con la residenza o alla stessa compatibili.

In relazione al tipo di intervento previsto per il fabbricato, saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi;

e) sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale ed altresì attività di commercio all'ingrosso oltrechè industriali.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- | | |
|--|--------------------------|
| - manutenzione ordinaria e straordinaria | - A0 (art. 13 N. d. A.); |
| - restauro e risanamento conservativo | - A2 (art. 14 N. d. A.); |
| - ristrutturazione edilizia | - A3 (art. 15 N. d. A.). |

Sono ammessi nei casi e secondo i limiti di cui ai precedenti art. 16 e 18 ai quali dovranno farsi specifico riferimento gli interventi di ricostruzione (A4) e di ampliamento (A6).

Gli interventi ammessi per le attrezzature rurali, indicate come tali nella tavola di piano e non più utilizzate sono:

- | | |
|--|--------------------------|
| - manutenzione ordinaria e straordinaria | - A0 (art. 13 N. d. A.); |
| - restauro e risanamento conservativo | - A2 (art. 14 N. d. A.). |

Le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v) dello art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Con delibera consigliare potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo unitario.

Gli interventi di tipo A3, A4, vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati, in misura non inferiore a mq 1 per ogni 10 mc di costruzione.

Detti spazi per parcheggi vanno reperiti esclusivamente all'interno dei corpi di fabbrica esistenti.

Salvo diverse caratteristiche ambientali la realizzazione di recinzioni di delimitazioni fondiarie è ammessa se le stesse saranno realizzate con siepi o semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di 0.60 mt misurati dal terreno.

Gli interventi di ampliamento saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- volumetria ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di mc 300; 75 mc sono comunque consentiti
- rapporto di copertura massimo: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie del lotto;
- altezza massima ammissibile: mt 10.50;
- distanze minime inderogabili:

da strade: 0.00 m nel rispetto del filo edilizio preesistente

da confini: 0.00 mt o 5.00 mt

da fabbricati: 10.00 mt tra pareti finestrate. E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza;

- piani fuori terra massimi ammessi: nr. 3.

E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati destinati a parcheggi coperti, a magazzini di deposito merci, ricovero attrezzature, a condizione che i fronti non superino i mt 2.50 di altezza, misurata al piano di imposta delle coperture a falda.

Tali bassi fabbricati sono considerati pertinenziali alla costruzione principale e non verrà considerata la verifica della distanza minima tra fabbricati finestrati ma dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- Superficie coperta massima mq 30
- Essere situati all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato residenziale di riferimento, entro ad una distanza massima compresa tra mt. 5 e di mt. 40 dallo stesso e comunque isolati rispetto agli altri fabbricati.

Distanze minime: rispetto al confine mt. 0.00 o mt. 3.00; rispetto ai fabbricati, sia all'interno della proprietà, sia di altra proprietà, mt 5.00.

Il basso fabbricato dovrà essere intonacato, o in mattoni a vista. La copertura dovrà essere a falde con coppi alla piemontese.

NORME SPECIALI PER LE AREE CONTRADDISTINTE CON I NUMERI: DA R1 A R18

Nelle aree contraddistinte con detti numeri oltre alle precedenti destinazioni, sono ammesse la residenza rurale e le attrezzature quali fienili, stalle, serre, magazzini in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli. Sono consentiti gli allevamenti zootecnici limitatamente a quelli domestici, non nocivi e non molesti.

In tali aree è consentito l'intervento di ricostruzione (A4) e di nuova costruzione (A7) di attrezzature rurali anche previa demolizione delle esistenti al fine di conseguire il riordino aziendale.

La precedente operazione da effettuare previa redazione S.U.E. vincola al mantenimento della destinazione d'uso ad attrezzatura rurale.

Per la realizzazione di nuove attrezzature rurali è altresì stabilito il rispetto di quanto di seguito specificato:

a) nella eventuale costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

-le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a m 10.00, elevati a m 20.00 nel caso di porcili;

-le concimaie, i pozzi per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di m 50.00 e di m 20.00 dalle abitazioni.

b) rapporto di copertura massimo della superficie direttamente asservita alle costruzioni: non superiore ad 1/3

c) distanza dalle strade: m 6.00

d) distanza dai confini: m 5.00

e) distanza dai fabbricati: m 10.00

f) altezza massima: non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 7.50.

I permessi di costruire relativi agli ampliamenti ammessi nelle aree R3, V1 e R4, V1 devono essere sottoposte al preventivo e vincolante parere della Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali, sessione provinciale di Asti, di cui all'art. 91 bis, 22 56/77 s.m.i.. In tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

a) le facciate devono risultare coerenti, per dimensione, materiali, proporzioni, colori, modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, con gli edifici circostanti, di interesse storico, testimoniale o ambientale; sono esclusi rivestimenti in legno, resina o plastica, ceramica, clinker, nonché zoccolature in pietra alte più di 80 cm. da terra; le superfici esterne devono essere trattate in modo quanto più possibile semplice ed uniforme, preferibilmente con intonaco semplicemente frattazzato senza sovrapposizione di pastina, e con tinteggiatura a colori tradizionali, alla piemontese;

b) le coperture, oltre a quanto prescritto dal REC, devono sempre presentare falde e manto in coppi piemontesi;

c) i balconi di nuova formazione rivolti verso gli spazi pubblici non possono sporgere per oltre un metro; la loro lunghezza non può superare i metri 2,50 (eccetto che nelle soluzioni a ballatoio); devono inoltre sorgere ad altezza non inferiore a metri quattro dal piano stradale; devono essere realizzati in lastre di pietra di Luserna su mensole dello stesso materiale e devono essere dotati di ringhiere in ferro di fattura semplice e lineare;

d) i serramenti, oltre a quanto prescritto nel REC, devono essere realizzati esclusivamente in legno o in ferro smaltato o in profili di alluminio preverniciato, con eventuali persiane a battente dello stesso materiale, restando escluse tapparelle avvolgibili, acciaio inossidabile, alluminio che non sia in profili preverniciati, ecc..

e) gli interventi che non diano luogo a semplice manutenzione ordinaria o straordinaria devono comportare l'eliminazione delle superfetazioni, e pertanto delle aggiunte che non costituiscono ampliamenti organici del fabbricato (quali tettoie, baracche, prefabbricati, gabinetti esterni), delle baracche e tettoie sorte nelle aree pertinenziali, delle opere contrastanti con l'impianto organico della costruzione.

ART. 33 AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

Il P.R.G. individua le parti di tessuto urbano generalmente di epoca recente per le quali non sono richiesti interventi di sostituzione o ristrutturazione in profondità.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate sulle tavole grafiche del P.R.G. con l'apposita simbologia.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

a) Gli edifici sono adibiti alla abitazione e ad usi per servizio ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali e artigianali di servizio non nocive e né moleste e terziarie in genere. Relativamente alle attività terziarie in genere si precisa che nel caso di esercizi commerciali di vicinato il limite dimensionale è posto in 150 mq di superficie di vendita mentre nel caso di cambio di destinazione d'uso a pubblici esercizi (quali bar, ristoranti, etc...) la superficie massima ammessa non deve superare i 200, inoltre devono essere reperiti gli spazi pubblici e/o di uso pubblico, con una dotazione minima non inferiore al 100% della SLP;

b) Le aree libere o risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio o a verde attrezzato ovvero orto o lastricate, quando di pertinenza degli edifici; le destinazioni d'uso in atto sono confermate.

Sono consentite, nei limiti di cui alle precedenti lettere a) e b) variazioni della destinazione d'uso.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per le aree a capacità insediativa esaurita o di contenimento allo stato di fatto sono:

- | | |
|--|------------------------|
| - manutenzione ordinaria e straordinaria | - A0 (art. 13 N.d.A.); |
| - restauro e risanamento conservativo | - A2 (art. 14 N.d.A.); |
| - ristrutturazione edilizia | - A2 (art. 15 N.d.A.); |
| - ampliamento | - A6 (art. 18 N.d.A.). |

Le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v) dello art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Nelle presenti aree, attraverso un piano tecnico esecutivo di OO.PP. il P.R.G. propone il recupero dell'impianto urbanistico ed una più elevata qualità dell'ambiente; a tal fine attraverso gli strumenti urbanistici esecutivi potranno essere definiti gli interventi da attuare per il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano e la conseguente formazione di vie pedonali, ed attraverso l'individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

Salvo diverse caratteristiche ambientali la realizzazione di recinzioni di delimitazioni fondiarie è ammessa se le stesse saranno realizzate con siepi o con semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di 0.60 mt misurati dal suolo.

Gli interventi di ampliamento saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- volumetria ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di mc 300; 75 mc sono comunque consentiti

- rapporto di copertura massimo: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie del lotto;

- altezza massima ammissibile: mt 10.50.

distanze minime inderogabili:

da strade: 0.00 mt nel rispetto del filo edilizio preesistente

da confini: 0.00 mt o 5.00 mt

da fabbricati: 10.00 mt tra pareti finestrate. E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza;

- piani fuori terra massimi ammessi: nr. 3.

E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati destinati a parcheggi coperti, a magazzini di deposito merci, ricovero attrezzature, a condizione che i fronti non superino i 2.50 mt di altezza, misurata al piano di imposta delle coperture a falda.

Tali bassi fabbricati sono considerati pertinenziali alla costruzione principale e non verrà considerata la verifica della distanza minima tra fabbricati finestrati ma dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- Superficie coperta massima mq 30

- Essere situati all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato residenziale di riferimento, ad una distanza massima di compresa tra mt. 5 e mt. 40 dallo stesso e comunque isolati rispetto agli altri fabbricati

Distanze minime: rispetto al confine mt. 0.00 o mt. 3.00; rispetto ai fabbricati, sia all'interno della proprietà, sia di altra proprietà, mt. 5.00

Il basso fabbricato dovrà essere intonacato o in mattoni a vista. La copertura dovrà essere a falde con coppi alla piemontese.

ART. 34 AREE DI COMPLETAMENTO (C.) E NUOVO IMPIANTO (N.I.)

AREE DI COMPLETAMENTO (C.)

Le aree di completamento sono delimitate sulle tavole grafiche di P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione costituiscono aree di completamento, le aree contraddistinte con i numeri 1.V3, 2.V3, 4.V3, 5.V3, 6.V3.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e né moleste e terziarie in genere. Relativamente alle attività terziarie

in genere si precisa che nel caso di esercizi commerciali di vicinato il limite dimensionale è posto in 150 mq di superficie di vendita mentre nel caso di cambio di destinazione d'uso a pubblici esercizi (quali bar, ristoranti, etc...) la superficie massima ammessa non deve superare i 200, inoltre devono essere reperiti gli spazi pubblici e/o di uso pubblico, con una dotazione minima non inferiore al 100% della SLP.

~~Le aree risultanti libere sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino ovvero orto e lastricate quando di pertinenza degli edifici.~~

Sono incompatibili stalle, porcilaie, concimaie, ecc., attrezzature rurali ed altresì bassi fabbricati incompatibili con la destinazione residenziale nonché attività di commercio all'ingrosso oltrechè attività industriali.

E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati destinati a parcheggi coperti, a magazzini di deposito merci, ricovero attrezzature, a condizione che i fronti non superino i mt 2.50 di altezza, misurata al piano di imposta delle coperture a falda.

Tali bassi fabbricati sono considerati pertinenziali alla costruzione principale e non verrà considerata la verifica della distanza minima tra fabbricati finestrati ma dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- ~~Dovranno avere~~ superficie coperta ~~massima~~ fino a di mq 40, comunque nel limite massimo del rapporto di copertura dell'area

- Essere isolati rispetto agli altri fabbricati

Distanze minime: rispetto al confine mt. 3.00; rispetto ai fabbricati , **sia all'interno della proprietà, sia** di altra proprietà, mt. 5.00

Il basso fabbricato dovrà essere intonacato o in muratura a vista. La copertura dovrà essere a falde con coppi alla piemontese.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per le aree di completamento sono:

- ampliamento - A6 (art. 18 N.d.A.);
- nuova costruzione - A7 (art. 19 N.d.A.).

I contenuti, le prescrizioni e le modalità attuative dei singoli interventi sono quelli specificati agli artt. 21 e 22 delle presenti N.d.A..

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1) Rapporto massimo di copertura: del lotto netto

costruibile 35%

libera 35%

a verde 30% (di cui il 20% in piena terra)

2) Altezza massima: come risulta dal cartiglio esistente sulle tavole di P.R.G.

3) Piani fuori terra: come risulta dal cartiglio esistente sulle tavole di P.R.G.

4) Distanze minime inderogabili:

dalle strade: 6.00 mt

dai confini: 5.00 mt. I fabbricati eventualmente previsti potranno sorgere al confine purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3.00 mt.

Dai fabbricati: mt 10.00.

5) Tipologie edilizie: fabbricati isolati o case a schiera

6) Le strade residenziali veicolari dovranno essere bordate da filari di alberi, le recinzioni fra i lotti dovranno essere realizzate con siepi o con semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di 0.60 mt misurati dal suolo.

7) Dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi privati in misura non inferiore a 1.00 mq per ogni 10.00 mc di costruzione.

8) ~~Valutare la possibilità~~ Obbligo di gestire il risparmio delle acque meteoriche attraverso il riutilizzo e la raccolta in cisterne nelle aree di pertinenza dell'immobile, ai sensi del Piano Territoriale delle Acque di cui alla DCR n.117-10731 del 10.03.2007;

9) Al fine di compensare la perdita della microflora esistente, prima dell'intervento, prevedere una sufficiente previsione di aree verdi per garantire il mantenimento della biodiversità, ~~anche~~ preferibilmente con vegetazione autoctona.

10) Le eventuali opere di consolidamento, sostegno e contenimento devono essere realizzate con tecnica di ingegneria naturalistica o comunque con tecniche a basso impatto paesistico ambientale.

11) Prevedere la dotazione di sistema fognario che adduca possibilmente ad un idoneo impianto di trattamento dei reflui, tenendo conto del DPGR n. 1/R del 20.02.2006 "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio delle aree esterne".

~~12) Valutare la possibilità di gestire il risparmio delle acque meteoriche attraverso il riutilizzo e la raccolta in idonee cisterne.~~

~~13~~ 12) Gli accessi sono da garantirsi attraverso idonea viabilità nel rispetto delle norme vigenti in materia.

~~14~~ 13) Le aree che ricadono all'interno del perimetro del vincolo idrogeologico dovranno rispettare la normativa vigente per tale vincolo.

~~15~~ 14) E' comunque fatto divieto effettuare opere di movimento terra che modifichino la morfologia del terreno in misura tale da recare pregiudizio al valore paesistico e/o naturalistico proprio delle aree stesse. E' comunque prescritto il mantenimento del piano di campagna esistente senza riporti di terreno.

15) Qualora le aree non fossero dotate delle urbanizzazioni primarie e secondarie, devono essere sottoposte a strumento urbanistico esecutivo e al contestuale reperimento degli spazi pubblici di cui all'art.21 della LR 56/77 s.m.i., almeno pari all'insediabilità prodotta.

16) I nuovi fabbricati, anziché collocarsi al centro del lotto isolandosi dal contesto entro le proprie recinzioni, si rapportino, ove possibile, a disposizioni in linea.

17) E' fortemente auspicabile l'inserimento di elementi compositivi quali alberi e siepi indicandone qualità e disposizione sugli elementi progettuali.

18) Relativamente ai percorsi ed alle aree di sosta per autoveicoli è preferibile che queste vengano realizzate con superfici drenanti, prati armati, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata etc.anzichè pavimentazioni impermeabili.

DENSITA' DI FABBRICAZIONE

L'indice di densità di fabbricazione è quello indicato dal cartiglio esistente sulle tavole di P.R.G..

Le aree soggette a S.U.E. devono prevedere la realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, di idonei accessi viari e pedonali di "uso pubblico" alle aree e agli spazi di sosta e di manovra all'interno delle stesse. Per tali aree, l'indice di fabbricazione è esteso all'intera superficie di proprietà comprensiva di spazi pubblici, previa redazione di un S.U.E. e cessione gratuita al Comune, delle aree e servizi.

AREE DI NUOVO IMPIANTO

Per quanto si attiene alle DESTINAZIONI D'USO AMMESSE, agli INTERVENTI AMMESSI e alle PRESCRIZIONI SPECIFICHE sono valide le norme previste per le precedenti aree di completamento (C.).

A più completa specificazione costituisce area di nuovo impianto l'area contraddistinta con il numero 3.V3.

DENSITA' DI FABBRICAZIONE

L'indice di fabbricazione è quello indicato dal cartiglio esistente sulle tavole di P.R.G.

Gli interventi nelle aree di nuovo impianto sono vincolati alla redazione di S.U.E. al fine di definire, a carico dei soggetti attuatori, la viabilità di accesso, le infrastrutture di urbanizzazione mancanti e le aree a servizi pubblici da dismettere.

~~In sede di progettazione dovrà essere garantito un corretto inserimento ambientale degli interventi edilizi: utilizzando tipologie e materiali tradizionali tipici e ricorrenti: in particolare per quanto riguarda il manto di copertura (in coppi) i serramenti (in legno) e le recinzioni (possibilmente con siepi alberate, escludendo comunque l'utilizzo di manufatti in cemento), mantenendo inalterato il piano di campagna esistente, localizzando l'edificio nella parte di lotto a quota inferiore per salvaguardare il crinale ed infine prevedendo la piantumazione del perimetro dell'area con l'utilizzo di essenze arboree tipiche dei luoghi.~~

ART. 35 AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.

Le aree destinate all'uso agricolo sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. ed individuate, per classi produttive, con la simbologia prevista per esse.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati e degli agricoltori part-time che abbiano il terreno necessario per minimo 100

giornate lavorative calcolate secondo lo schema regionale. Per gli agricoltori part-time si applica esclusivamente la normativa di cui alla lettera c), comma 3, art. 25 L.R. 56/77 s.m.i.

Sono altresì ammessi gli impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli, singoli o associati.

INTERVENTI AMMESSI

- manutenzione ordinaria e straordinaria	- A0 (art. 13 N.d.A.);
- risanamento e restauro conservativo	- A2 (art. 14 N.d.A.);
- ristrutturazione edilizia	- A3 (art. 15 N.d.A.);
- ricostruzione	- A4 (art. 16 N.d.A.);
- ampliamento	- A6 (art. 18 N.d.A.);
- nuova costruzione	- A7 (art. 19 N.d.A.).

PRESCRIZIONI GENERALI

L'edificazione deve avvenire in modo coerente rispetto ai seguenti indirizzi:

- gli edifici devono prioritariamente essere posti al margine o al di fuori delle porzioni di territorio omogeneo oggetto di effettiva coltura specializzata;
- gli edifici devono avere dimensioni, in termini di superficie ed altezza, compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti;
- devono essere utilizzate e recuperate in via prioritaria le strutture edilizie esistenti;
- gli ampliamenti e le nuove edificazioni necessarie alla pratica produttiva agricola e di trasformazione dei prodotti agricoli devono essere integrate in modo armonico con le strutture esistenti e con l'ambiente naturale del contesto in cui devono essere inserite;
- è comunque fatto divieto effettuare opere di movimento terra che modifichino la morfologia del terreno in misura tale da recare pregiudizio al valore paesistico e/o naturalistico proprio delle aree stesse;
- deve essere posta particolare attenzione alla tipologia edilizia. In tal senso viene assunto quale riferimento il manuale "Il recupero degli edifici rurali", edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- 1) L'edificazione di abitazioni rurali, nei casi di imprenditore agricolo professionale, di società, di imprenditore agricolo professionale conduttore, è ammissibile esclusivamente per i salariati fissi addetti alla conduzione del fondo (assunti pertanto con i contratti a tempo indeterminato) e per l'imprenditore agricolo professionale che coltiva direttamente il fondo e che non possiede altre abitazioni;
- 2) Per il combinato disposto della lettera c) del comma 3 dell'art. 25 della LR 56/77 s.m.i. e della lettera m) del precedente comma 2, agli imprenditori agricoli non a titolo principali che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata, la cui esistenza è opportunamente accertata e documentata, le concessioni sono

rilasciate unicamente per la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici rurali esistenti;

- 3) Le volumetrie rurali massime assentibili agli imprenditori agricoli devono essere in ogni caso computate complessivamente, considerando nei limiti anche le eventuali volumetrie esistenti;
- 4) Nell'individuazione del lotto minimo d'intervento per le edificazioni rurali occorre far riferimento ai disposti della L. 133/94 che prevedono per il terreno asservito al fabbricato una superficie minima non inferiore a 10.000 mq;
- 5) L'ampliamento delle residenze rurali in deroga ai parametri di zona deve essere limitato ai soli soggetti con titolo di imprenditore agricolo ovvero imprenditore agricolo professionale, non conduttore o società;

1 6) Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di nuova costruzione nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni a norma dell'art. 69 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i., per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'amministrazione comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. Valgono comunque le prescrizioni di cui al comma 7, art. 25, L.R. 56/77 s.m.i..

2 7) E' consentito il mutamento di destinazioni d'uso nei casi di cui alle lettere a), b), c) del 7° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i..

3 8) Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere il permesso di costruire oneroso la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte di aventi causa e da parte del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera A) del 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 modificata e da parte del concessionario nell'ipotesi di cui alle lettere b) e c) succitato 7° comma.

4 9) Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al precedente punto 1) gli interventi previsti dalle lettere c) d) e) dell'art. 9 della L. N. 10/77.

5 10) La distanza minima dalle strade che indipendentemente da quanto di seguito riportato non può essere comunque inferiore a quanto disposto dal D.L. 30/04/1992 nr. 285 s.m.i. da osservarsi nelle nuove costruzioni ed ampliamenti non potrà essere inferiore a quella stabilita dal D.M. n. 1404 del 01/04/1968, a seconda della categoria di appartenenza della strada. Per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali e private di sezione a 5 mt, l'arretramento minimo è di mt 3.00

- la distanza minima dai confini da osservarsi per le nuove costruzioni ed ampliamento non potrà essere inferiore a mt 5.00

- la distanza minima tra fabbricati, da osservarsi per le nuove costruzioni ed ampliamenti non potrà essere inferiore a mt 10.00, salvo le ulteriori limitazioni di cui al successivo punto 4) del presente articolo; gli ampliamenti organici sono realizzabili in aderenza

- l'altezza massima ammessa per le nuove costruzioni ed ampliamenti è di mt 7.50;

- il numero massimo di piani fuori terra ammesso per le nuove costruzioni è di 2 piani f.t.

- la tipologia edilizia prevista per le nuove costruzioni è del tipo "fabbricati isolati".

6 11) Nella eventuale costruzione di nuove stalle e concimaie e negli ampliamenti ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

~~- le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a 10.00 mt, elevati a mt 20.00 nel caso di porcili;~~

- il distacco in misura radiale delle stalle, dalle abitazioni esterne all'azienda, deve essere stabilito ove possibile in 200 mt. (in particolare per le porcilaie) e comunque ricompreso all'interno dell'area perimetrata dell'azienda, costituendone così la fascia di rispetto, senza determinare servitù sui fondi altrui;

- il distacco dell'abitazione del titolare dell'azienda e/o del custode dalle rispettive stalle non deve essere inferiore a mt. 25,00 (radiali);

- il perimetro degli impianti zootecnici deve essere piantumato con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni del PRGC con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti in funzione altresì di mitigazione e protezione antinquinamento;

- le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml 50.00 e di ml 20.00 dalle abitazioni.

7 12) Ai fini della definizione del volume residenziale realizzabile con gli interventi ammessi è prevista l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui o situati in Comuni limitrofi purché, in quest'ultimo caso, il volume per l'edificio a residenza rurale non superi i 1000 mc. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Analogicamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture ed attrezzature di cui alla lettera g) del 2° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 s.m.i. i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

Nelle aree di cui al presente articolo è ammesso, per le attrezzature rurali, il recupero alla destinazione d'uso abitativa e connessa all'abitazione (garage, ecc.).

Tale operazione è sempre consentita per le attrezzature rurali che costituiscono corpo di fabbrica non separato dall'abitazione esistente nel limite massimo di mq 100 di superficie residenziale.

Per stalle, porcilaie o bassi fabbricati è escluso il recupero di cui al precedente comma.

8 13) E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati isolati destinati a ricovero attrezzature, con le seguenti prescrizioni:

- Altezza fronti mt. 2.50 massimo misurata al piano d'imposta della copertura a falde;

- Superficie massima interna mt. 3X3;

- Distanze minime dai confini mt. 0.00 o mt. 3.00;

- Distanze dai fabbricati di altra proprietà mt. 5.00.

Il basso fabbricato dovrà essere intonacato o in mattoni a vista. La copertura dovrà essere a falde con coppi alla piemontese.

Con le stesse modalità costruttive è altresì ammessa la costruzione di tettoie aperte- esclusivamente finalizzate al ricovero dei mezzi agricoli- per una superficie massima di mq. 40,00 .

9 14) Al fine di rispettare il “Sistema dell’Assetto Naturale e Agricolo Forestale”, rif. TAV 03 del P.T.P., nelle aree oggetto di nuovi interventi di costruzioni agricole sono richieste:

Un sufficiente previsione di aree verdi pari al doppio della superficie interessata dall’intervento al fine di garantire il mantenimento della biodiversità anche attraverso l’utilizzo di vegetazione autoctona.

Qualora sia possibile è opportuno che le eventuali opere di consolidamento, sostegno e contenimento, vengano realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica e comunque con tecniche a basso impatto paesistico – ambientale.

La possibilità di realizzare residenze, da parte di imprenditori agricoli professionali e non è consentita a condizione che gli aventi titolo si impegnino a condurre i fondi con tecnica appropriata ed a compiere i lavori di manutenzione dei sentieri, delle strade agricole, dei fossi di regimazione delle acque, di preferenza con le tecniche naturali e dell’ingegneria naturalistica.

~~10~~ 15) I capannoni prefabbricati ad uso agricolo devono presentare tetti a falde con pendenza tra 35° e 40° e materiale di copertura anche a lastre in lamiera o fibrocemento purchè di color mattone. Non sono ammessi pannelli di tamponamento orizzontali ma muri di tamponamento intonacati. I serramenti dovranno avere dimensioni analoghe a quelle degli edifici civili.

DENSITA' DI FABBRICAZIONE

Valgono le norme di cui al 15° comma dell’art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i..

La densità fondiaria per le abitazioni rurali non può superare i seguenti limiti:

- terreni e colture orticole e floricole specializzate: 0.05 mc/mq
- terreni e colture legnose specializzate: 0.03 mc/mq
- terreni a seminativo e a prato permanente: 0.02 mc/mq
- terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno con annessi ad aziende agricole: 0.01 mc/mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e a prato pascolo permanente di aziende silvopastorali: 0.01 mc/mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda.

RAPPORTO DI COPERTURA

La superficie coperta non potrà essere superiore ad 1/3 del lotto interessato.

ALTRI INTERVENTI AMMESSI

Sul patrimonio edilizio esistente non destinato al servizio della agricoltura o per gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole sono ammessi i seguenti interventi:

- | | |
|--|---------------------------|
| - manutenzione ordinaria e straordinaria | - A0 (art. 13 N. d. A.); |
| - restauro e risanamento conservativo | - A2 (art. 14 N. d. A.) ; |
| - ristrutturazione edilizia | - A3 (art. 15 N. d. A.); |
| - ricostruzione | - A4 (art. 16 N. d. A.); |
| - ampliamento | - A6 (art. 18 N. d. A.). |

Il recupero di fabbricati ex-agricoli ante 1967 a fini abitativi deve avvenire solo ai sensi della LR n. 9/2003 e, diversamente, nel caso di edifici ex agricoli post 1967 per ampliamenti e frazionamenti immobiliari, anche a seguito di recuperi di parti ex agricole, a fini residenziali turistico ricettivi.

commerciali o a servizi è opportuno il ricorso allo SUE con reperimento ovvero monetizzazione degli spazi pubblici.

Gli interventi di ampliamento, consentiti una-tantum e solo per adeguamenti igienico-funzionali, saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- volumetria ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di mc 300; 75 mc sono comunque consentiti;
- rapporto di copertura massimo: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 30% della superficie del lotto;
- altezza massima ammissibile: mt 7.50.
- distanze minime inderogabili:
 - da strade: 0.00 m nel rispetto del filo edilizio preesistente;
 - da confini: 0.00 mt o 5.00 mt;
 - da fabbricati: 10.00 mt tra pareti finestrate. E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza;
- piani fuori terra massimi ammessi: nr. 2.

AREE BOSCADE

Ai fini del presente Piano Regolatore Generale i sostantivi "bosco", "selva", "foresta" sono sinonimi così come le parole che ne derivano, per esempio gli aggettivi forestale, boschivo, boscato nell'ambito di un contesto normativo.

Sono definite "bosco" quelle parti del territorio comunale che possiedono contemporaneamente tutte le caratteristiche sotto elencate:

- 1) sono estensioni di terreno in cui crescono alberi o arbusti o entrambi (alberi e arbusti) anche in associazione con vegetazione erbacea, manufatti, infrastrutture e altro;
- 2) la superficie minima delle suddette estensioni è duemila metri quadrati, con larghezza minima, misurata al piede delle piante di confine (cioè più esterne), di venti metri, ridotta a dieci metri per le formazioni riparie (lungo i corsi d'acqua);
- 3) la copertura minima delle fronde delle piante rispetto al suolo è del 20 per cento.

Rientrano nelle aree definite "bosco" anche i seguenti casi, benché differenti rispetto alle caratteristiche sopra elencate:

- 1) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco;
- 2) le aree boscate temporaneamente prive di soprassuolo a causa di utilizzazioni, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali, incendi;
- 3) i boschi di neo-formazione, sia di origine naturale, sia artificiale, che raggiungeranno le caratteristiche sopra definite dopo un periodo di formazione;
- 4) le superfici di terreno in cui crescono alberi e arbusti, sia appartenenti alla flora tipica sia di altra origine, anche derivanti da impianti artificiali, lasciati all'evoluzione naturale anche in presenza di attività selvicolturali;
- 5) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale.

Non rientrano nelle aree definite "bosco":

- 1) le estensioni di terreno anche coperte da alberi ed arbusti che non hanno le caratteristiche (superfici, dimensioni, copertura, ecc.) sopra indicate;
- 2) i giardini pubblici e privati eccetto quelli lasciati all'evoluzione naturale come precedentemente esposto;
- 3) le alberature stradali, i viali, i filari di ogni tipo;
- 4) gli impianti di frutticoltura compresi i castagneti da frutto in attualità di coltura;
- 5) gli impianti di arboricoltura da legno effettuati in terreni precedentemente non boscati, finalizzata alla produzione di legno e/o biomassa e la cui coltivazione è reversibile al termine del ciclo colturale.

Nel presente Piano Regolatore Generale le aree a "bosco" sono perimetrate. Tuttavia, in applicazione della normativa vigente, la perimetrazione deve considerarsi passibile di mutazioni nel tempo in funzione dell'evoluzione delle superfici forestali; in conseguenza di ciò le aree indicate a "bosco" nella cartografia del Piano sono vincolate mentre eventuali altre aree in cui si svolgono attività di modificazione dell'uso del suolo in presenza di formazioni forestali devono essere sottoposte a verifica mediante relazione agronomico-forestale da allegare alle comunicazioni alla pubblica amministrazione quali D.I.A. e richiesta di permesso di costruire.

Ai sensi della lett. g) dell'art.142 del D. Lgs. vo 42/2004, tutti i territori coperti da foreste e da boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento così come definiti dall'art.2, commi 2 e 6 del D. Lgs. vo 227/2001 sono sottoposti alle disposizioni della Parte Terza (Beni Paesaggistici) Titolo 1, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Per bosco ad alto fusto s'intende quel tipo di bosco costituito da alberi ad alto fusto (con fusti elevati diversi metri e senza ramificazioni nei primi metri dal suolo) nel quale la rinnovazione avviene prevalentemente per seme e piantamento cioè in cui non è prevista la formazione di ceppaie.

La perimetrazione delle suddette aree non è soggetta a modifiche in un arco di tempo inferiore a quello di validità del PRG (dieci anni) pertanto quella riportata in PRG è da considerarsi non suscettibile di mutazioni. La perimetrazione è riprodotta sulle tavole di piano con idonea simbologia.

Il Piano regolatore generale individua ed indica nella cartografia, nell'ambito delle zone soggette a vincolo idrogeologico, aree con boschi ad alto fusto esistenti o in previsione di formazione contestualmente ad aree con boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa di terreni.

In queste aree sono vietate nuove costruzioni e urbanizzazioni ai sensi dell'art.30 L.R. 56/77 e s.m. ed i..

ART. 36 – AREE TURISTICO-RICETTIVA E PER IL TEMPO LIBERO

Le aree a destinazione turistico-ricettiva sono delimitate sulle tavole grafiche di P.R.G. ed individuate con apposita simbologia e con la sigla "TR".

A più completa specificazione costituisce area urbana a prevalente destinazione turistico-ricettiva l'area contraddistinta con la sigla 1TR V3.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Gli edifici esistenti o di nuova costruzione all'interno delle aree a destinazione turistico-ricettiva e per il tempo libero sono adibiti a insediamenti di tipo turistico-ricettivo, di residenza comunitaria attrezzata e per il tempo libero attrezzato con opere di infrastrutturazione per l'adeguamento all'attività insediata.

Più in dettaglio è ammesso lo svolgimento delle seguenti attività:

- 1)alberghi, pensioni, locande;
- 2)attività di affittacamere e bed & breakfast;
- 3)residenze turistico alberghiere, residenze per anziani;
- 4)collegi, pensionati, convitti, ostelli;
- 5)sale e attrezzature per convegni;
- 6)spazi per il relax, il benessere e la cura del corpo;
- 7)bar, ristoranti, pizzerie al servizio dell'attività insediata e/o autonomi e aperti al pubblico.

È consentita, entro i limiti della volumetria ammissibile, la realizzazione di una unità residenziale di superficie lorda di pavimento non superiore a mq 100, per la residenza del custode, del proprietario o del gestore dell'attività turistico-ricettiva o per il tempo libero insediata.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per le aree turistico-ricettiva e per il tempo libero sono:

Manutenzione ordinaria – A0 (art. 13 NdA)

Manutenzione straordinaria – A0 (art. 13 NdA)

Restauro e risanamento conservativo – A2 (art. 14 NdA)

Ristrutturazione edilizia –A3 (art. 15 NdA)

Ampliamento. -A6 (art.18 N.dA)

Nuova costruzione -A7 (art.19 N.dA)

Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso devono essere sottoposti a Strumento Urbanistico Esecutivo, esteso all'intera area individuata dalla cartografia del PRG e per la Superficie Territoriale individuata nella tabella di zona.

Nel caso in cui le aree da destinarsi a standard siano cartograficamente individuate e risultino confermate nel progetto edilizio, l'attuazione si potrà effettuare tramite permesso di costruire convenzionato.

I contenuti, le prescrizioni e le modalità attuative dei singoli interventi sono quelli specifici agli artt. 13, 14, 15, 18 e 19 delle presenti norme di attuazione.

PRESCRIZIONI GENERALI

L'area deve essere dotata di idoneo accesso viario, preferibilmente collegato alla strada che sale per il capoluogo, da condividere sia con l'area destinata ad attività turistiche e per il tempo libero **1TL** v3 (di cui all'art. 37 delle presenti N.d.A.) sia con l'adiacente area **R1** V3 (art. 32 N.d.A.), i cui costi realizzativi andrebbero imputati ai soggetti attuatori.

Tipologie Edilizie

Gli interventi edilizi effettuati nelle aree di cui al presente articolo devono realizzare, con il maggior livello di funzionalità possibile, equilibrati inserimenti nell'ambiente naturale, caratterizzati dal rispetto della tradizione edilizia delle campagne circostanti e dei valori ambientali, storici e testimoniali espressi dal luogo, evitando l'alterazione degli assetti tipologici e compositivi caratteristici della tradizione e con l'utilizzo di materiali rispettosi della tradizione costruttiva locale delle zone agricole circostanti.

Negli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova costruzione, occorrerà prevedere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, nonché di adeguati sistemi di coibentazione.

Qualora sia possibile è opportuno che le eventuali opere di consolidamento, sostegno e contenimento, vengano realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica e comunque con tecniche a basso impatto paesistico – ambientale.

La progettazione deve prevedere opportuni accorgimenti ed interventi (rinaturalizzazione, mitigazione, compensazione, ecc.) affinché si realizzi l'integrazione dell'opera con il contesto; pertanto deve essere considerata parte integrante del progetto l'area ad esso adiacente.

Norme relative all'analisi del paesaggio e del contesto ambientale

Qualsiasi intervento di trasformazione del patrimonio edilizio esistente dovrà contenere:

- 1) rilievo plano-alti metrico dei luoghi esteso ad un contorno significativo;
- 2) documentazione fotografica estesa ad un contorno significativo;
- 3) analisi e valutazioni geomorfologiche ed idrografiche;
- 4) motivate soluzioni progettuali concernenti i seguenti aspetti: regimazione delle acque (rii, fossi, canali), vegetazione esistente/culture in atto (essenze di pregio, ambiti boscati, colture specializzate), organizzazione dei percorsi (strade poderali, di vicinato, strade pubbliche);
- 5) motivate soluzioni progettuali concernenti l'inserimento architettonico dei manufatti;
- 6) motivate soluzioni progettuali concernenti l'inserimento ambientale dell'intervento proposto in relazione alla componente visuale ovvero alla percezione dei manufatti in oggetto attraverso l'individuazione da almeno due punti di vista notevoli per panoramicità e frequentazione.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

I parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi di nuova costruzione nelle diverse aree normative sono riportati nelle tabelle di zona.

Il volume edificabile complessivo totale dovrà comunque rientrare nel limite massimo riportato nella tabella di zona.

STANDARD URBANISTICI

Le aree da adibire a standard urbanistici, in misura adeguata all'insediabilità prodotta ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 s.m.i. e ai valori riportati nelle tabelle di zona, saranno reperite nell'ambito dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

Nell'ambito del prescritto SUE dovranno essere previsti spazi da destinare a servizi da cedere o assoggettare ad uso pubblico al servizio dell'attività insediata nelle seguenti misure:
al servizio di insediamenti con destinazione Turistico Ricettiva e Residenziale al servizio dell'attività insediata: 18 mq / 90 mc;
al servizio dell'unità con destinazione Commerciali al dettaglio al servizio dell'attività insediata: minimo 100% della Superficie Lorda di Pavimento.

NORME DERIVANTI DAL RECEPIMENTO DELLE ANALISI CONDOTTE NEL RAPPORTO AMBIENTALE

Misure di Compensazione

Il presente articolo recepisce le indicazioni fornite dal Rapporto Ambientale in materia di compensazioni relative alla realizzazione dell'area urbana a prevalente destinazione turistico-ricettiva, contraddistinta con la sigla 1TR V3. Conseguentemente alle misure di mitigazione già recepite nell'ambito delle norme tecniche vengono di seguito prescritte le seguenti opere di compensazione atte a migliorare il livello di naturalità della zona ed a limitare la produzione di CO2 legata alla realizzazione dell'intervento e alla perdita definitiva di suolo fertile.

Si prescrive la piantumazione ed il mantenimento di n. 200 piante di vegetazione autoctona atte a garantire a tutelare e preservare i livelli di biodiversità e la stabilità e la fertilità del suolo.

In base alle analisi condotte sulla vegetazione potenziale si indica di seguito una serie di specie di riferimento:

- farnia;
- rovere;
- roverella;
- frassino;
- carpino bianco.

Le piante in esubero non localizzate sulle area 1TR V3 e 1TL V3 potranno essere destinate ad altre zone tramite stipula di specifica convenzione con il Comune.

ART. 37 – AREE DESTINATE AD ATTIVITA' TURISTICHE E PER IL TEMPO LIBERO

Le aree destinate ad attività turistiche per il tempo libero sono delimitate sulle tavole grafiche di P.R.G. ed individuate con apposita simbologia e con la sigla "TL"

A più completa specificazione costituisce area urbana a prevalente destinazione turistica per il tempo libero l'area contraddistinta con il numero **1TL V3**.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

L'area adibita all'insediamento di tipo turistico e per il tempo libero potrà essere attrezzata con opere di infrastrutturazione per lo svolgimento di tutte quelle attività a cui è destinata.

Più in dettaglio è ammesso lo svolgimento delle seguenti attività:

- 1)esercitare lo sport all'aria aperta con la realizzazione di campi da gioco al servizio dell'attività turistica (con esclusione dei campi da golf), percorsi ginnici ed ecologici attrezzati;
- 2)allestimento di aree attrezzate per ospitare pic nic e barbecue;
- 3)chioschi per la ristorazione, strutture coperte per la somministrazione di bevande e pasti;
- 4)servizi igienici e spogliatoi al servizio dell'attività insediata.

È ammessa la realizzazione di una unità commerciale al dettaglio per esercizio di vicinato, di superficie lorda di pavimento non superiore a mq 150, al servizio dell'attività turistica e per il tempo libero insediata.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per le aree turistico-ricettiva e per il tempo libero sono:

Manutenzione ordinaria – A0 (art. 13 NdA)

Manutenzione straordinaria – A0 (art. 13 NdA)

Restauro e risanamento conservativo – A2 (art. 14 NdA)

Ristrutturazione edilizia –A3 (art. 15 NdA)

Ampliamento. -A6 (art.18 N.dA)

Nuova costruzione -A7 (art.19 N.dA)

Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso devono essere sottoposti a Strumento Urbanistico Esecutivo, esteso all'intera area individuata dalla cartografia del PRG e per la Superficie Territoriale individuata nella tabella di zona.

Nel caso in cui le aree da destinarsi a standard siano cartograficamente individuate e risultino confermate nel progetto edilizio, l'attuazione si potrà effettuare tramite permesso di costruire convenzionato.

I contenuti, le prescrizioni e le modalità attuative dei singoli interventi sono quelli specifici agli artt. 13, 14, 15, 18 e 19 delle presenti norme di attuazione.

PRESCRIZIONI GENERALI

L'edificazione deve avvenire in modo coerente rispetto alle seguenti prescrizioni:

- a)negli interventi di nuovo impianto non è consentita la realizzazione di nuova volumetria;
- b)gli ampliamenti e le nuove edificazioni necessarie all'attività devono essere integrate in modo armonico con le strutture esistenti e con l'ambiente naturale del contesto in cui devono essere inserite;
- c)le nuove costruzioni saranno destinate a ospitare impianti tecnologici, depositi, magazzini, servizi igienici e locali spogliatoio al servizio dell'attività insediata;
- d)le eventuali opere di consolidamento, sostegno e contenimento del terreno dovranno essere realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica e con tecniche a basso impatto paesistico – ambientale;

e)le aree adibite a parcheggio, a verde, a giardino, a piazzole, a viabilità interna dovranno essere lastricate preferibilmente con sistemi che consentano la traspirazione e la permeabilità del suolo;

Tipologie Costruttive

Gli interventi effettuati nelle aree di cui al presente articolo devono realizzare, con il maggior livello di funzionalità possibile, equilibrati inserimenti nell'ambiente naturale, caratterizzati dal rispetto dei valori ambientali, storici e testimoniali espressi dal luogo, evitando l'alterazione degli assetti tipologici e compositivi e mantenendo per quanto possibile l'assetto vegetativo preesistente.

Sarà possibile prevedere l'utilizzo di elementi e tecnologie che permettano lo sfruttamento di fonti di energia rinnovabile, tali elementi dovranno essere inseriti in maniera coerente nel disegno compositivo del progetto architettonico generale e delle singole strutture.

Ove occorra, e nei limiti di quanto è compatibile con l'entità e la natura dell'intervento, quest'ultimo deve comportare anche il miglioramento o il recupero dell'ambiente naturale circostante. La progettazione deve prevedere opportuni accorgimenti ed interventi (rinaturalizzazione, mitigazione, compensazione, ecc.) affinché si realizzi l'integrazione dell'opera con il contesto (ad esempio le quinte arboree dovranno essere realizzate tramite essenze locali quali ad esempio Tiglio, Olmo, Pioppo Cipressino); pertanto deve essere considerata parte integrante del progetto l'area ad esso adiacente, alla quale dovranno essere dedicate le medesime attenzioni progettuali.

Aree Libere

Le aree risultanti libere sono adibite a parcheggio privato, viabilità privata, a verde attrezzato, ad attività a corredo dell'attività insediata.

Le aree libere pavimentate dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi che consentano la traspirazione e la permeabilità del suolo.

Norme relative all'analisi del paesaggio e del contesto ambientale

Qualsiasi intervento di trasformazione del patrimonio edilizio esistente dovrà contenere:
rilievo plano-alti metrico dei luoghi esteso ad un contorno significativo;
documentazione fotografica estesa ad un contorno significativo;
analisi e valutazioni geomorfologiche ed idrografiche;
 motivate soluzioni progettuali concernenti i seguenti aspetti: regimazione delle acque (rii, fossi, canali),
vegetazione esistente/culture in atto (essenze di pregio, ambiti boscati, colture specializzate),
organizzazione dei percorsi (strade poderali, di vicinato, strade pubbliche);
 motivate soluzioni progettuali concernenti l'inserimento architettonico dei manufatti;
 motivate soluzioni progettuali concernenti l'inserimento ambientale dell'intervento proposto in
relazione alla componente visuale ovvero alla percezione dei manufatti in oggetto attraverso
l'individuazione da almeno due punti di vista notevoli per panoramicità e frequentazione.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

I parametri urbanistici e edilizi per gli interventi di nuova costruzione nelle diverse aree normative sono riportati nelle tabelle di zona.

Chioschi, gazebi, tettoie, strutture aperte ed, in generale, qualsiasi tipo di superficie coperta, dovranno avere superficie massima non superiore a mq 16 ciascuno e altezza massima all'imposta della copertura non superiore a m 2,70. Eventuali strutture per l'ombreggiamento rimovibili non costituiscono superficie coperta.

È consentita la realizzazione di una o più strutture aperte, tettoie, tensostrutture a servizio dell'attività insediata, di superficie coperta, compresa entro i limiti di ammissibilità, non superiore a mq 200,0 e altezza massima non superiore a m 4,0.

STANDARD URBANISTICI

Le aree da adibire a Standard urbanistici, in misura adeguata all'insediabilità prodotta ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 s.m.i. e ai valori riportati nelle tabelle di zona, saranno reperite nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.).

Nell'ambito del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo dovranno essere previsti spazi da destinare a servizi da cedere o assoggettare ad uso pubblico al servizio dell'attività insediata nelle seguenti misure:

al servizio di insediamenti con destinazione Turistica e per il tempo libero: 20% della Superficie

Territoriale;

al servizio dell'unità con destinazione Commerciali al dettaglio al servizio dell'attività insediata: minimo 100% della Superficie Lorda di Pavimento.

ART. 37 bis – AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

Le aree destinate a attività produttiva di nuovo impianto sono delimitate sulle tavole grafiche di P.R.G.C. ed individuate con apposita simbologia e con la sigla “D”.

A più completa specificazione, costituisce area produttiva di nuovo impianto l'area contraddistinta con la sigla D1.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Con riferimento all'art. 23 ter del DPR 380/01 s.m.i. come modificato dalla L. n. 105/2024 di conversione in legge del DL 29/05/2024 n. 69, e art. 8 LR 19/1999 s.m.i., nell'area D1 è ammessa la destinazione d'uso produttiva, intesa come attività artigianale finalizzata alla produzione, riparazione e trasformazione di beni o materiali.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per le aree produttive di nuovo impianto sono:

Manutenzione ordinaria	A0 (art. 13 NdA)
Manutenzione straordinaria	A0 (art. 13 NdA)
Restauro e risanamento conservativo	A2 (art. 14 NdA)
Ristrutturazione edilizia	A3 (art. 15 NdA)
Nuova costruzione	A7 (art. 19 NdA)

Nel caso in cui le aree da destinarsi a standard siano cartograficamente individuate e risultino confermate nel progetto edilizio, l'attuazione si potrà effettuare tramite permesso di costruire convenzionato.

I contenuti, le prescrizioni e le modalità attuative dei singoli interventi sono quelli specifici agli artt. 13, 14, 15, 19 delle presenti norme di attuazione.

PRESCRIZIONI GENERALI

1. Le aree destinate a viabilità, sia interna che pubblica, non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard.
2. Salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili.
3. Gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità anche di II° e III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti.
4. La viabilità interna e la viabilità pubblica per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi.
5. Almeno il 10% delle superfici a servizi generali di comparto sono destinati a verde permeabile.
6. Almeno il 10% della superficie di intervento è destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento. È consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni fatti salvi, in ogni caso, i disposti di cui all'art. 15, comma 4.2, lettera c) delle Norme di Attuazione del PTCP; per una quota non maggiore di 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard.
7. In caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, devono essere previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.
8. In sede di rilascio di provvedimento edilizio dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale “METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO” del PTCP.
9. La progettazione architettonica degli interventi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

I parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi di nuova costruzione sono riportati nelle tabelle di zona.

STANDARD URBANISTICI

L'attivazione dell'area comporta la previsione di spazi da destinare a servizi di cui all'art. 21, comma 1, punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i. per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi

sociali, mense ed attrezzature varie, nella misura del 20% della superficie territoriale. Tali aree dovranno essere cedute o assoggettate ad uso pubblico.

Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al punto precedente non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni o l'atto di obbligo del titolo abilitativo possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Attorno agli edifici a destinazione produttiva vige l'obbligo di piantumazione d'essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti, con funzione altresì di mitigazione dell'impatto acustico ed ambientale, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. e di compensazione atte a migliorare il livello di naturalità della zona ed a limitare la produzione di CO₂ legata alla realizzazione dell'intervento e alla perdita definitiva di suolo fertile.

Nella progettazione e nella realizzazione delle opere a verde si dovrà limitare la presenza e lo sviluppo di specie esotiche invasive (denominate anche specie aliene o alloctone) che determinano o che possono determinare particolari criticità sul territorio e per le quali è necessaria l'applicazione di misure di prevenzione / gestione / lotta e contenimento; le suddette specie sono inserite negli elenchi approvati dalla Giunta Regionale con la DGR 46-5100 del 18/12/2012, aggiornati con la DGR n. 14-85 del 2/8/2024, in particolare nell'Allegato A "Strategia regionale di contrasto alle specie esotiche invasive", nell'Allegato B "Elenchi (Black List) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte" in sostituzione di quelli approvati con DGR n. 1-5738 del 7/10/2022, e nell'Allegato C "Elenchi (Black List) delle specie animali esotiche invasive del Piemonte".

ALTRE DESTINAZIONI D'USO

ART. 38 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'

Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale, le aree destinate alla viabilità ed accessibilità.

I tracciati viari in progetto possono subire variazioni senza che le stesse richiedano adozione di variante al P.R.G. in vigore in sede di progettazione esecutiva all'interno dell'area che le fasce di rispetto delimitano, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Nella realizzazione degli interventi che il P.R.G. e sue varianti prevedono, i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti, ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G. a protezione dei nastri e degli incroci stradali, secondo quanto previsto dall'art. 30 commi 3.1 e 3.2 delle NdA del PTC di Asti.

Le distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati sono quelle di cui al D.M. 1404/1968, all'art. 27 della LUR 56/77 s.m. ed i. ed al D.Lgs. 30/04/1992 nr. 285 s.m.i..

~~Nelle aree agricole, negli interventi di nuova edificazione, devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali; ove detti arretramenti non siano stati definiti topograficamente dal P.R.G., indipendentemente da quanto di seguito riportato, non può essere comunque inferiore a quanto disposto dal D.Lgs. 30/04/1992 nr. 285 s.m.i.:~~

~~- per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali e private di sezione inferiore a 5.00 mt, arretramenti di 3.00 mt;~~

~~- per le strade di qualunque tipo di sezione superiore a 5.00 mt, gli arretramenti sono quelli di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e s.m. ed i.;~~

Le fasce di rispetto di cui ai commi precedenti dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

A titolo precario può essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante; potranno altresì essere ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto di energia, con esclusione delle sottostazioni elettriche.

Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono ammesse anche le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, esistenti all'interno delle fasce di rispetto veicolare possono essere autorizzati ad aumenti di volume nel rispetto delle densità fondiari stabilite per le aree agricole e comunque in misura non eccedente il 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno in ogni caso avvenire sul lato opposto a quello della struttura viaria.

Nel recupero degli edifici rurali, per le operazioni di ricostruzione (A4), è ammissibile lo spostamento dell'edificio, all'interno del lotto al di fuori delle fasce di rispetto stradale, secondo le condizioni stabilite al decimo comma dell'art. 27 della LR 56/77 s.m.i..

E' altresì ammessa nelle fasce di rispetto veicolare l'esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento di mt. 2.50 dal ciglio delle strade veicolari e mt. 1.50 dai passaggi pedonali con

l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione gratuita dell'area a semplice richiesta del Comune.

ART. 39 AREE DI RISPETTO

Il P.R.G. individua le aree di rispetto cimiteriale, che devono corrispondere a quelle effettivamente vigenti in quanto assentite dall'autorità sanitaria competente; in esse è vietata l'edificazione se non per ampliamento del cimitero, in esecuzione di progetto a norma del paragrafo 16 del R.O. n. 1880/42, o per la realizzazione di attrezzature pubbliche nelle aree che il P.R.G. e sue varianti indicano con destinazione a verde pubblico.

E' ammesso un utilizzo delle fasce di rispetto diverse da quello agricolo esclusivamente in attuazione di previsioni di viabilità e per la formazione di aree verdi attrezzate secondo le previsioni del PRG.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione (A0) e ristrutturazione edilizia, senza incrementi di volume.

Nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche alle opere di presa degli acquedotti, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno; dette aree sono in edificabili, salvo per i manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G., e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti valori minimi:

- per gli impianti di depurazione: mt 100.00
- per le pubbliche discariche: mt 1000 dagli abitati
- per le opere di presa degli acquedotti: mt 200.00

Nei confronti di elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dalla proiezione della linea del suolo:

- mt 25.00 per parte, per impianti da 50 a 380 KV
- mt 50.00 per parte, per impianti oltre 380 KV

In esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione se non per impianti funzionali alla linea, né la coltivazione arborea.

ART. 40 AREE A VERDE PRIVATO

Tali aree sono considerate parte integrante dell'ambiente e perciò dovranno essere mantenute allo stato attuale in maniera decorosa.

Sono consentite solo quelle operazioni che maggiormente possano valorizzare l'ambiente come la sistemazione a giardino o a parco degli attuali orti e vigne; sarà consentito unicamente l'inserimento di attrezzature pertinenziali delle residenze quali attrezzature private sportive come piscine, campi da tennis, bocce ecc.

I volumi edificabili debbono comunque rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Altezza massima: mt 4.00
- Piani fuori terra massimi ammessi: nr.1
- Indice volumetrico: 0.03 mc/mq
- Distanze:

da strade: mt 20-40-60 ai sensi del D.M. 1404/68

da confini: mt 5.00

da fabbricati: mt 10.00.

Sono ammesse limitate strutture di servizio quali spogliatoi, centrali termiche, servizi igienici.

Per tutti gli interventi ammessi sarà necessario presentare appositi progetti che illustrino chiaramente, attraverso piante, sezioni e planimetrie quotate la futura sistemazione.

In ogni caso è vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto, quali ippocastani, pini, abeti, querce, ecc.

Nelle nuove sistemazioni si dovranno preferire le piantumazioni di alberi nostrani.

I terreni vincolati potranno essere utilizzati con indici relativi alla coltivazione in atto per la costruzione di residenza agricola come ai dispositivi dell'art. 36.

ART. 41 – ADEGUAMENTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

1- Gli articoli delle presenti norme di attuazione che considerano e riprendono il Regolamento Edilizio, dovranno essere adeguate allo stesso qualora questo venisse variato dall'Amministrazione comunale.

2- Il Regolamento Edilizio è parte integrante per il rispetto della regolarità delle procedure e degli interventi edilizi. Quindi il suo rispetto è una condizione obbligatoria per il rilascio di permessi di costruire e negli strumenti esecutivi.

ART. 42 - ADEGUAMENTO DEL SETTORE COMMERCIALE E CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA AI SENSI DELLA D.C.R n. 563 - 13414 del 29.10.99 e s.m.i. IN ATTUAZIONE DELLA L.R. 12.11.99 n. 28 e D.Lgs. 31.3.98 n. 114.

1 - Premesse

L'art. 11 della C.R. n. 563 - 13414 del 29.10.1999 classifica il Comune di Mareto d'Asti tra i comuni minori (o deboli) : comuni con popolazione inferiore a 3000 abitanti (allegato 2).

Il comma 7 dell'art. 7 di cui sopra disciplina il Comune come "centro minore" : comuni non turistici con popolazione inferiore a 3000 abitanti, sede di un'offerta commerciale non completa nella dotazione di base.

Le presenti norme conformi alle "Deliberazioni Della Giunta regionale D.G.R. n. 42 – 29532 del 1° Marzo 2000 e la L.R. 12 Novembre 1999 n. 28" disciplina, sviluppo ed incentivazione del

Commercio in Piemonte in attuazione del Decreto Legislativo 31.03.98 n. 114. Indicazioni inerenti la fase di prima applicazione” e la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 13 del 24 marzo 2006, n. 59-10831 recante “modifiche ed integrazioni dell’allegato “A” della deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29.10.99 modificata dalla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003”, disciplinano lo sviluppo e prevedono l’incentivazione del Commercio in Piemonte.

Si evidenzia che in particolare l’articolo 25 della citata DCR 59-10831 del 24.3.2006 non prevede norme transitorie che consentano ai Comuni di far permanere vigenti le norme antecedentemente adottate alla data della pubblicazione del BUR del 30 marzo 2006.

Risulta preminente la necessità ai Comuni di provvedere all’adozione di una specifica variante per conformarsi alle dovute disposizioni con definizione dei “criteri” adottati, delle perimetrazioni degli addensamenti e delle localizzazioni” nelle tavole di zonizzazione e le “specifiche disposizioni” nelle norme tecniche di attuazione.

2 - Superficie commerciale

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa, come definita dall’art.4 , comma 1, lettera c) del decreto legislativo n.114/1998, è l’area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l’area che costituisce superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.

Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell’art. 7 del decreto legislativo n.114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n.114/1998 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del Commercio), fatta salva la deroga di cui all’art. 7, comma 2.

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione.

Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l’edilizia, e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato (mq 150 max); la parte rimanente è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d’obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all’art. 7 del decreto legislativo n.114/1998.

La superficie espositiva è la parte dell’unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.

La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi, previsti dall'art. 19 Allegato A (DCR 563 - C.R. 13414 del 29 Ottobre 1999) , non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.

Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali

3 - Classificazione degli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio.

Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettere d), e), f) del decreto legislativo n.114/1998, gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono così classificabili:

Esercizi di vicinato:

Sono gli esercizi la cui superficie di vendita non è superiore a mq. 150

Medie strutture di vendita:

Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa tra mq 151 e mq 1500.

4 - Definizione di centro commerciale

Un centro commerciale, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del decreto legislativo n.114/1998, è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2.

Il centro commerciale è dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero.

Il centro commerciale è unitario rispetto: al sistema del traffico, al parcheggio, ai servizi ad uso collettivo di vario genere e dimensione, pubblici o privati.

Il consumatore percepisce un'immagine unitaria dell'offerta commerciale e dei servizi connessi.

La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.

I centri commerciali sono così classificabili:

Centro commerciale classico:

E' un insediamento commerciale costituito da un unico edificio, comprendente uno o più spazi pedonali, dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati, eventualmente, da attività paracommerciali e di servizio.

L'edificio è soggetto a concessione edilizia unitaria a specifica destinazione.

Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche a un soggetto promotore, sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta Regionale, nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del decreto legislativo n. 114/1998 e dall'articolo 29 dell'allegato A (DCR 563 - C.R. 13414 del 29 Ottobre 1999);

Centro commerciale sequenziale:

E' un insediamento commerciale costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi pedonali, non facenti parte di vie piazze pubbliche, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali.

I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici.

Il centro commerciale sequenziale è soggetto a concessione edilizia unitaria che è rilasciata con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio nonché all'art. 28 della presente normativa.

Le singole autorizzazioni commerciali, comunque, discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore.

La realizzazione della struttura può essere scaglionata nel tempo;

Centro commerciale naturale:

E' una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane, che abbiano sottoscritto con il comune un preciso programma unitario di attività promozionali.

Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale.

Le concessioni o autorizzazioni edilizie sono rilasciate separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;

Centro commerciale pubblico:

E' rappresentato solo da mercati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche disciplinata dal titolo X del decreto legislativo n.114/1998

I centri polifunzionali realizzati su area pubblica ai sensi dell'articolo 19, commi 1 e 3 non sono considerati centro commerciale pubblico e rientrano tra gli esercizi di vicinato.

5 - Definizione di offerta commerciale

L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale.

Ai fini della programmazione l'offerta commerciale è articolata come segue:

a) offerta alimentare (settore merceologico alimentare)

b) offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare)

c) offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia quello extralimentare).

6 - Classificazione delle tipologie di strutture distributive

Le tipologie di strutture distributive medie e grandi sono determinate dalle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta commerciale.

Al fine di favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie, nel rispetto del principio della libera concorrenza, e per migliorare la produttività del sistema, l'informazione e la qualità dei servizi da rendere al consumatore, strutture di vendita sono classificate in:

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:

offerta alimentare e/o mista

M-SAM1 : superficie di vendita da mq 151 a mq 250

offerta extralimentare

M-SE1 : superficie di vendita da mq 151 a mq 400

CENTRI COMMERCIALI

media strutture di vendita

M-cc : superficie di vendita da mq 151 a mq 1500

7 - Individuazione delle zone attuali di insediamento commerciale nel territorio urbano.

In funzione delle caratteristiche dimensionali e merceologiche degli insediamenti commerciali presenti nel comune si è definita la compatibilità tipologica funzionale da applicare nel Comune di Mareto d'Asti per il solo addensamento tipo A1 nel centro storico.

Tipologie delle strutture Superficie vendita: mq Addensamenti

distributive A1 (centro storico)

Non sono riconosciute localizzazioni di tipo L1.

VICINATO	Fino a 150	si
M-SAM1	151-250	no
M-SAM2	251-900	no
M-SAM3	901-1500	no

M-SE1	151-400	no
M-SE2	401-900	no
M-SE3	901-1500	no

M-CC	151-1500	no
------	----------	----

G-SM1	1501-4500	no
-------	-----------	----

A1 = Addensamenti storici rilevanti

~~8 - Interventi a salvaguardia dei beni culturali ed ambientali~~

~~Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., della legge 29 giugno 1939, n.1497~~

~~(Protezione delle bellezze naturali) e della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.~~

~~Il PRGC di Mareto individua nell'articolo 34 delle norme di attuazione gli interventi in aree inserite nel centro storico con l'intento della loro conservazione, rispetto e valorizzazione.~~

~~In tali aree gli interventi finalizzati alla variazione della superficie di vendita, la trasformazione e nuova apertura di esercizi commerciali dovranno essere rispettosi del contesto urbano ed attenersi alle caratteristiche architettoniche dei manufatti esistenti in centro storico.~~

9.8 - Standard e fabbisogno di parcheggi

Nello specifico per gli esercizi di vicinato ubicati nell'addensamento storico "A1" non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3 della DCR 563 - C.R. 13414 del 29 ottobre 1999 e la "Tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio"; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art.21, primo comma, numero 3) della L.R.56/77, come sostituito dalla legge regionale sul commercio (art. 25 del testo coordinato della Legge Regionale 12 novembre 1999 n.28 (Disciplina, sviluppo ed incentivazione del Commercio in Piemonte, in attuazione del Decreto Legislativo 31 Marzo 1998 n.114), come modificata dalla legge regionale 30 dicembre 2003, n.37 (Modifiche ed integrazioni della legge regionale 12 novembre 1999, n.28).

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO

Tipologie delle strutture distributive	Superficie di vendita (N)	Metodo di calcolo del N.posti parcheggio
M-SAM2	400-900	$N = 35 + 0.05(S - 400)$
M-SAM3	900-1800	$N = 60 + 0.10(S - 900)$
M-SE2-3	401-1500	$N = 0.045 \times S$
M-CC	151-1500	$NCC = N + N' (***)$

~~(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.~~

~~N' è uguale a $0.12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.~~

10 - Regolamentazione delle aree di sosta

~~Il Comune di Mareto integrerà il Regolamento Comunale di Polizia Municipale per la disciplina delle aree di sosta, per l'orario di apertura e chiusura, per lo scarico e carico delle merci e quanto è di pertinenza per il regolare svolgimento delle attività commerciali.~~

~~Le norme di cui sopra saranno autoregolamentate previa la concertazione con i responsabili e conduttori degli esercizi commerciali comunali cercando di concentrare le manovre di carico e scarico nelle ore di minor traffico evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico.~~

~~11 – Contestualità delle autorizzazioni commerciali e del permesso di costruire~~

~~Il permesso di costruire relativo alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n.56/77 e s.m. ed i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.~~

~~Nel caso specifico del Comune di Mareto la disciplina per il rilascio del permesso di costruire per interventi urbanistico-edilizio con quello commerciale per gli “Esercizi di vicinato” oltre alla comunicazione ex art. 7 Dlgs 114/98 andrà richiesto il permesso di costruire con la presentazione della documentazione tecnica di rito.~~

~~In questa ipotesi il permesso di costruire e l'autorizzazione commerciale devono avere un iter contestuale e contenere l'indicazione degli oneri concessori da corrispondere al Comune.~~

~~Il provvedimento contenente il permesso di costruire e l'autorizzazione commerciale saranno pubblicate all'Albo Pretorio e notificati al richiedente.~~

~~Nel caso che le opere da realizzare siano comprese in quelle previste dalla DIA sarà richiesta la relazione tecnica asseverata prevista dall'art.23 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380 e s.m. ed i.~~

~~12 – Disciplina e regolamentazione della gestione rete distributiva.~~

~~Per l'apertura di nuovi esercizi commerciali nel caso di medie o grandi strutture di vendita sarà concessa “l'autorizzazione” concessa nel rispetto degli articoli 12, 13, 14, 17, 23, 24, 25, 26, 27, e 31 dei Criteri Regionali e delle norme procedurali stabilite con provvedimento della Giunta Regionale.~~

~~Per gli esercizi di vicinato l'apertura sarà soggetta a semplice comunicazione previa la verifica e conformità delle norme urbanistiche di cui agli articoli 23, 24, 25, e 26 dei Criteri Regionali e le prescrizioni particolari di cui all'articolo 20, 18 e 19 dei Criteri Regionali.~~

~~Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale è consentito nello stesso comune, purchè sia previsto nelle zone previste dal Piano regolatore Comunale con le modalità previste dagli articoli 12, 13 e 14 dei Criteri Regionali e nel rispetto delle compatibilità definite agli articoli 17, 24, 25, 26, 27 dei Criteri Regionali.~~

~~Per il trasferimento di esercizi di vicinato è richiesta la sola comunicazione fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 20 dei Criteri Regionali e la conformità urbanistica.~~

~~La variazione di superficie di vendita che comporta una nuova tipologia distributiva sono soggette ad autorizzazione.~~

~~Per le variazioni rientranti nel 20% della superficie autorizzata, sono da considerare dovute e soggette ad autorizzazione.~~

~~La modifica o l'aggiunta di un altro settore merceologico comporta nuova autorizzazione nel caso di medie e grandi strutture di vendita, di sola “comunicazione” nel caso di esercizi di vicinato, fatte salve le prescrizioni di cui all'articolo 20 dei Criteri Regionali.~~

~~Il Comune controlla le richieste commerciali nei seguenti punti:~~

- ~~-Rispetto dell'art.10 del decreto legislativo n.114/98~~
- ~~-Le dichiarazioni degli aspetti urbanistici e l'articolo 23 dei Criteri Regionali~~
- ~~-Gli aspetti normativi che regolano le disposizioni in campo di igiene dei locali.~~

12.9 - Disposizioni finali

I contenuti delle presenti norme di attuazione per la disciplina dell'insediamento e gestione dell'attività commerciali fanno riferimento alla Delibera del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29.10.1999 modificato ed integrato nell'allegato "A" con la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 13 del 24.3.06, n. 59-10831 in attuazione della L.R. 28 del 12.11.99 e del D.Lgs 31.3.98 n.114.

Gli aspetti e gli articoli non previsti nelle presenti norme fanno comunque riferimento alla normativa sopracitata.

~~13 - Prescrizioni~~

- ~~-salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili;~~
- ~~-gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità anche di II° e III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;~~
- ~~-la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;~~
- ~~-almeno il 10% delle superfici a servizi generali di comparto è destinato a verde permeabile;~~
- ~~-almeno il 10% della superficie fondiaria dei lotti è destinata a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada;~~
- ~~-in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime sono previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature;~~

ART. 43 CLIMA ACUSTICO

Il rilascio del provvedimento abilitativo edilizio, o atto equivalente, relativo alla costruzione di:

- scuole e asili nido;
- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani qualora la quiete rappresenti elemento di base per la loro fruizione;

- insediamenti residenziali prossimi agli impianti, opere, insediamenti, infrastrutture o sedi di attività appartenenti a tipologie soggette all'obbligo di presentazione della documentazione di impatto acustico di cui all'art. 10, comma 1, della l.r. n. 52/2000

è soggetto alla presentazione di valutazione di clima acustico ai sensi dell'art. 8, comma 3, della legge n. 447/1995 e dell'art. 11 della L.R. n. 52/2000.

L'obbligo sussiste anche per mutamento di destinazione d'uso di immobili esistenti qualora da ciò derivi l'inserimento dell'immobile in una delle stesse tipologie sopra elencate.

La predisposizione di una Valutazione Previsionale di Clima Acustico, è altresì necessaria per l'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, titoli abilitativi convenzionati e rispettive varianti o modifiche, che prevedano le opere di cui al presente paragrafo, fatti salvi gli strumenti urbanistici già adottati all'entrata in vigore del presente regolamento.

La valutazione di clima acustico dovrà essere predisposta da Tecnico Competente in Acustica Ambientale e redatta in conformità alle linee guida regionali emesse con D.G.R. n. 46-14762 del 14 febbraio 2005 "Criteri per la redazione della documentazione di valutazione di clima acustico di cui all'art. 3, comma 3, lettera d) della L.R. 25 ottobre 2000 n. 52"

Ai sensi dell'articolo 2 comma 1 della L.R.52/2000, per clima acustico si intendono le condizioni sonore esistenti in una determinata porzione di territorio, derivanti dall'insieme di tutte le sorgenti sonore naturali ed antropiche e l'esecuzione dei rilievi dovrà fare riferimento al D.M. Ambiente 16 marzo 1998 (Tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento acustico), nonché ai criteri di buona tecnica indicati, ad esempio, dalle norme UNI, laddove non in contrasto con la normativa vigente.

Nel caso in cui le risultanze della Valutazione di Clima Acustico evidenzino una mancata compatibilità acustica a causa del superamento dei limiti stabiliti dal Piano di Classificazione Acustica Comunale o dal DPR n. 142/2004 per le infrastrutture stradali, l'Amministrazione Comunale il Comune può rilasciare provvedimento autorizzativo a condizione che:

- si individuino i soggetti titolari delle sorgenti che causano il superamento dei limiti;
- si individuino i soggetti cui spetta il risanamento acustico;
- si indichino modi e tempi per il risanamento, finalizzato al rispetto dei limiti di legge.

DISPOSIZIONI FINALI

ART. ~~43~~ 44 DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico nei limiti e con le procedure previste dalle vigenti disposizioni di Legge.

ART. ~~44~~ 45 NORME IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

Ogni norma che risulti in contrasto con gli elaborati di P.R.G. o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G., fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

Sono comunque fatti salvi i disposti di cui alla legge 24/03/1989 n. 122 e s.m. ed i.