

# COMUNE DI ALBUGNANO

PROVINCIA DI ASTI

## PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

VARIANTE PARZIALE N.9 AL VIGENTE PRGI  
ai sensi del 5°c. dell'art. 17 della L.R. N.56/77 e s.m.i.

(PROGETTO DEFINITIVO)

### ELABORATO N. 2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

DELIBERA CONSILIARE N.            DEL

PROGETTO :  
studio di architettura  
Dr. Arch. Pierluigi Ramello  
via p. micca n.30  
14100 asti

Arch. Pierluigi Ramello

## **ART. 1 - FINALITÀ, DELIMITAZIONE TERRITORIALE E VALIDITÀ TEMPORALE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Le finalità del presente P.R.G., redatto ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/77, sono specificate nella relazione illustrativa del Progetto Preliminare, in armonia con le disposizioni degli artt. 11 e 82 della Legge citata.

Il Piano si estende all'intero territorio del Comune di Albugnano disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme e le prescrizioni cartografiche contenute nelle Tavole di Piano. Il presente Piano sarà sottoposto a revisione periodica alla scadenza del termine di cinque anni dalla data di approvazione e, comunque, alla data di approvazione del Piano Territoriale Comprensoriale esso sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali stabilite dal Piano Territoriale stesso.

## **ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Il P.R.G. è costituito dai seguenti documenti:

A. Studi preliminari: caratteri fisici del territorio

A.1. Carte geolitologiche e dei dissesti idrogeologici - Relazioni illustrative

B. Studi preliminari: analisi dello stato di fatto.

B1. Relazione illustrativa

B.2. Allegati tecnici

B.3. Analisi di tessuti urbani campione

B.4. Tavole dello stato di fatto

0.1	Inquadramento generale	Scala 1:25.000
0.	Acquedotto, fognature	Scala 1: 5.000
1.	0.3 Destinazioni d'uso degli edifici	Scala 1: 2.000/ 1:1.500
0.4	Valori storici ed ambientali	Scala 1: 2.000/ 1:1.500
0.5	Centri storici	Scala 1: 1.000/ 1:750

C. Progetto

C.1. Relazione illustrativa

C.2. Norme di attuazione

C.3. Tavole di piano

0.6	Planimetria sintetica	Scala 1: 25.000
-----	-----------------------	-----------------

0.7	Territorio comunale	Scala 1: 5.000
-----	---------------------	----------------

0.8	Dettaglio delle aree urbanizzate	Scala 1: 2.000/ 1:1.500
-----	----------------------------------	-------------------------

0.9	Centro storico	Scala 1: 1.000/ 1:750
-----	----------------	-----------------------

In caso di difformità di indicazioni tra planimetrie a scala diversa, si intendono come prevalenti quelle fornite dalla planimetria a scala maggiore e di maggior dettaglio.

## **ART. 2bis - ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE**

La presente variante parziale è costituita dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa

Norme di attuazione

Tavole di piano:

<u>Centro Storico</u>		<u>Scala 1:1.000</u>
-----------------------	--	----------------------

<u>2.P Dettaglio delle aree urbanizzate</u>		<u>Scala 1: 2.000</u>
---	--	-----------------------

<u>3.P Planimetria generale</u>		<u>Scala 1: 5.000</u>
---------------------------------	--	-----------------------

Relazione di compatibilità geologica

## **ART. 3 - EFFICACIA E GESTIONE DEL PIANO**

In riferimento all'adozione da parte della Giunta Regionale del nuovo Piano Territoriale Regionale con OGR n. 16-10273 del 16/12/2008, sul PRGC del Comune di Albugnano, a far data dall'adozione del citato PTR, si applichino le misure di salvaguardia di cui all'art. 58, della L.R. 56/77 e s.m.i.,

esclusivamente alle indicazioni definite all'art. 46 delle Norme di Attuazione del Piano stesso.

In riferimento all'adozione da parte della Giunta Regionale del Piano Paesaggistico Regionale con D.G.R. n. 53-11975 del 04/08/2009, a far data dall'adozione del citato P.P.R., non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.L. 22/01/2004, n. 42 e s.m.i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33, in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9, del Codice stesso.

In riferimento all'entrata in vigore della L.R. 1 dicembre 2008, n. 32 (Supplemento Ordinario n. 2 al B.U. n. 49/2008) in merito all'adeguamento della normativa Regionale al D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e della D.G.R. 1/12/2008, n. 34-10229, da cui risultano soppresse le Sezioni provinciali della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. e istituite, ai sensi dell'art. 148 del Codice, le Commissioni Locali per il Paesaggio, pertanto ogni riferimento ai pareri di cui agli artt. 49, 40 e 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. deve far riferimento ai nuovi disposti di legge in vigore.

In riferimento all'entrata in vigore della D.G.R. 19 gennaio 2010, n. 11-13058 (BUR n. 7 del 18/02/2010) e successivo differimento del termine di entrata in vigore (D.G.R. 1 marzo 2010, n. 28-13422 - BUR n. 10 del 11/03/2010) in cui si è provveduto all'aggiornamento ed adeguamento dell'elenco delle zone sismiche in virtù delle disposizioni dell'O.P.C.M. 3519/2006, si evidenzia: "...che la previsione contenuta nell'art. 2 della D.G.R. 61-11017 del 17/11/2003, inerente la non introduzione per la zona 4 dell'obbligo di progettazione antisismica, risulta superata con l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al Decreto Ministero Infrastrutture del 14 gennaio 2008 'nuove norme tecniche per le costruzioni' che, pertanto, trovano piena applicazione su tutto il territorio regionale ...".

In riferimento all'entrata in vigore della L.R. n. 29 del 2 dicembre 2009 "Attribuzione di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici" (BUR 07/12/2009 n. 48) ai sensi dell'art. 3, oltre alle competenze del Comune in merito alla pubblicizzazione dei dati riguardanti gli accertamenti demaniali di cui all'art. 14 della LR 29/2009 attraverso affissione all'albo pretorio o mediante pubblicazione sul sito istituzionale, il PRGC indica puntualmente i citati accertamenti demaniali in merito ai terreni gravati da uso civico."

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia dei territori comunali è subordinata al conseguimento a seconda della tipologia di intervento edilizio che si intende attuare, del permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, e deve essere compatibile con le Norme e le Prescrizioni cartografiche del presente P.R.G.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'uso di aree e di edifici (esclusi i mutamenti relativi ad immobili non superiori a 700 mc, ritenuti compatibili con le Norme di Attuazione del Piano Regolatore e con l'art. 8 della L.R. 19/1999), la utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

#### **ART. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale viene attuato:

- 1) Con intervento diretto mediante semplice conseguimento del permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente.
- 2) Con strumenti urbanistici la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli indicati al 3° comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e sue successive modificazioni e integrazioni.

Con specifiche Deliberazioni Consiliari, possono essere delimitate porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I. (L.R. 56/77, art. 32, 2° comma).

#### **ART. 5 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE**

Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, l'intero territorio comunale è diviso in aree distintamente individuate sulla cartografia di Piano e così classificate:

A - Aree a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, per le quali non è prevista capacità insediativa residenziale (C.I.R.) aggiuntiva per nuova edificazione.

- A.1 - "Aree CS": centro storico.
- A.2 - "Aree RR": aree a prevalente tipologia rurale.
- A.3 - "Aree R": aree a prevalente tipologia residenziale.
- A.4 - "Aree RM": aree a destinazione mista.

B - Aree libere o parzialmente edificate per le quali è prevista capacità insediativa residenziale (C.I.R.) aggiuntiva per nuova edificazione.

- B.1 - Lotti di completamento.
- B.2 - Aree di nuovo insediamento.
- B.3 - Aree di recupero.

C - Aree e impianti produttivi e/o commerciali esistenti, confermate nella loro ubicazione.

D - Aree destinate ad attività produttive e/o commerciali, di completamento e di riordino.

- D.1 - Aree produttive artigianali di completamento.

E - Aree destinate ad attività agricole.

F - Annucleamenti rurali.

G - Aree per attività estrattive.

H - Aree inedificabili.

- H.1 - Aree per fasce e zone di rispetto.
  - H.1.1 - Zone di rispetto cimiteriale.
  - H.1.2 - Fasce di rispetto di strade.
  - H.1.3 - Fasce di rispetto di rii e laghi artificiali..
  - H.1.4 - Altre zone di rispetto..
  - H.1.5 - Zone di rispetto dei nuclei abitati.
- H.2 - Aree di rilevante pregio paesistico e storico-ambientale.
- H.3 - Aree verdi di cornice.
- H.4 - Aree di tutela a fini idrogeologici, dissestate potenzialmente dissestabili.

I - Aree per servizi di livello locale (art. 21 L.R. 56/77).

- I.1 - Aree per servizi afferenti la residenza: per spazi pubblici a parco, gioco, sport e per parcheggi pubblici.
- I.2 - Aree per servizi sociali: istruzione e assistenza.

L - Aree per servizi tecnologici e di pubblica utilità

#### **ART. 6 - "AREE CS" CENTRO STORICO (A.1 di cui all'art. 5)**

Area urbanistica compresa all'interno della perimetrazione commerciale "Addensamento storico rilevante A1" ( L.R. n.28/99 )

#### **A. DESTINAZIONI D'USO**

Sono escluse le destinazioni d'uso che seguono:

- grandi depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- commerciale al dettaglio, con superficie di vendita maggiore di 150 mq.;
- industrie;
- laboratori per l'artigianato produttivo e/o di servizio, se con lavorazioni che producono immissioni anche solo moleste, e/o con numero di addetti superiori a 5;
- allevamenti di animali di qualsiasi genere su grande scala (v. art. 13);

- destinazioni agricole, fatto salvo i casi di cui al comma seguente;
- ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale-agricolo dell'area.

E' consentita la permanenza delle strutture e delle attività agricole esistenti e funzionanti nell'area fino a quando permanga il conduttore, presente alla data di adozione e/o ascendenti e discendenti, o anche nel caso di alienazione dell'azienda agricola a terzi, purché imprenditori agricoli a titolo principale, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Al venire meno delle condizioni che ne consentano la permanenza le strutture agricole e le aree di pertinenza assumeranno la destinazione residenziale o altre destinazione non escluse dall'area.

Tutte le costruzioni con destinazione d'uso escluse dall'area dovranno essere gradualmente trasformate e le attività relative trasferite in apposite aree.

## B. TIPI DI INTERVENTO

Sono consentiti, con le specificazioni di cui al comma seguente, gli interventi, di:

- 1) mutamento di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazione non esclusa dall'area;
- 2) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 3) restauro conservativo;
- 4) risanamento conservativo;
- 5) ristrutturazione edilizia di tipo A di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84.

Sulla cartografia di piano (tav. 0.9) sono espressamente indicati, edificio per edificio, gli interventi consentiti.

Tali interventi sono i seguenti:

- 1) Per edifici o manufatti riconosciuti come di intrinseco valore storico-artistico o documentario: (tra i manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico artistico e documentario sono da comprendersi anche i piloni votivi).
  - manutenzione ordinaria e straordinaria
  - restauro conservativo
- 2) Per edifici e manufatti riconosciuti come privi di valore storico-artistico o documentario, ma inclusi in ambiti di valore ambientale, o comunque riconosciuti meritevoli di conservazione:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria
  - risanamento conservativo
- 3) Per edifici riconosciuti privi di valore storico-artistico o documentario ed esclusi da specifici ambiti di valore ambientale, o comunque riconosciuti come passibili di trasformazioni architettoniche e strutturali:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria
  - ristrutturazione edilizia di tipo A
- 4) Per edifici di nuova costruzione o che abbiano già subito sostanziali ristrutturazioni, esclusi da specifici ambiti di valore ambientale:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono altresì consentiti sugli edifici di cui al precedente punto 4) interventi di ristrutturazione edilizia, purché tali interventi comportino la sostituzione di materiali risultanti in contrasto con quanto previsto dal presente articolo al punto D.

Il PRG incentiva la demolizione delle strutture edilizie incongrue, che si configurano quali superfetazione edilizi, al fine di favorire il recupero tipologico-architettonico, ambientale del tessuto di più antica formazione.

Nel caso di interventi edilizi che prevedano la demolizione delle medesime, la relativa volumetria potrà essere recuperata e trasferita nell'ambito dell'intervento sul fabbricato principale in modo da costituire congrue integrazioni del corpo dell'edificio principale, nel rispetto della sua morfologia originaria, delle sue caratteristiche architettoniche e dei parametri edilizi previsti.

Per le sequenze di edifici e manufatti di valore ambientale, individuate sulle tavole 09 di progetto e sulle planimetrie relative allo stato di fatto, valgono le normative di cui ai precedenti punti I), 2), 3), 4)

con l'obbligo del solo restauro conservativo delle facciate su via ed apertura di finestre e/o porte finestre, solo nei casi di motivate necessità, e purché di luce non superiore a cm. 110 ed a 2 battenti. Nel caso non siano possibili accessi veicolari alternativi, è altresì consentita l'apertura di portoni carrai, purché chiusi con serramenti in legno o ferro battuto a due battenti.

Per gli edifici a tipologia rurale è di norma ammesso il recupero alla I residenza o ad altra destinazione non esclusa dall'area delle parti chiuse o aperte coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio (in genere stalle e fienili), purché tale recupero soddisfi le seguenti due condizioni:

- 1) Nel caso in cui la parte sia costituita da porticato a loggia ad archi tradizionali, la chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali (conservazione integrale di eventuali volte), e comunque ad una profondità dal filo esterno di fabbricazione non inferiore a m. 0,15.
- 2) Le volumetrie complessive oggetto di cambiamento di destinazione d'uso, ai fini residenziali devono rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N. di A. ed ai sensi dell'art. 4.

Il mutamento di destinazione d'uso di cui al sub. B) 1° comma punto 1) del presente articolo è consentito in tutti gli edifici, in caso tale mutamento comporti l'utilizzo residenziale di volumi destinati in precedenza ad altro uso, o inutilizzati, la volumetria interessata dovrà rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N. di A. ed ai sensi dell'art. 4.

Per gli edifici con destinazione d'uso in contrasto con quanto previsto dalle presenti N. di A. sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non è consentito:

- alcun intervento per la costruzione di nuovi edifici o manufatti;
- la demolizione di edifici o manufatti, salvo i casi espressamente indicati sulla Cartografia di Piano (Tav. 09) e fatte salve le esigenze di salvaguardia della pubblica incolumità;
- l'impoverimento dell'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere.

#### C. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi di cui al sub. 3) punti 1) e 5) sono ammessi con permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, eccetto gli interventi concernenti mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 3, 2° comma, punto 1) sub. C).

Gli interventi di cui al sub. B) punti 3) e 4) e gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente.

Per tutte le aree del Centro Storico è prescritto il preventivo rilascio del parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio, ai sensi della L.R. 1.12.2008, n. 32, ovvero per le preesistenze che eventualmente rientrano negli elenchi di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, al preventivo esame della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

#### D. MATERIALI DA UTILIZZARE

Tutti gli interventi dovranno essere effettuati con i seguenti materiali:

- intonaci esterni a calce o intonaci plastici lisci, colori terrosi;
- eventuale zoccolatura a elementi regolarmente quadrati di h. max 1,00 m.;
- serramenti esterni in legno a coloritura coprente, persiane o ante in legno;
- manti di copertura in coppi colore naturale con pendenza, non superiore a gradi 27.

Si intende esclusa la realizzazione di tetti piani e coperture a terrazza.

Inoltre gli interventi dovranno essere effettuati con caratteristiche ed elementi estetico-architettonici congruenti con quelli storicamente realizzati atti comunque a salvaguardare e migliorare l'ambiente sotto il profilo edilizio ed urbanistico, con l'eliminazione delle parti in contrasto e delle superfetazioni. Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate in muratura, legno o metallo ed avere un semplice disegno.

I muri di cinta o di sostegno devono essere del tipo ecologico. Sono vietati i muri in c.a. per altezze superiori a mt 3.00. Per i muri in c.a. esistenti o per quelli di altezza inferiore a mt. 3.00 si deve prevedere una quinta arborea di essenze autoctone al fine di non lasciarli a vista. L'eventuale modifica dei piani di campagna è da realizzarsi gradoni con muri ecologici di altezza non superiore a mt. 3.00.

**ART. 7 - "AREE RR"AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE  
A PREVALENTE TIPOLOGIA RURALE (A.2. di cui all'art. 5)**

Area urbanistica parzialmente compresa all'interno della perimetrazione commerciale "Addensamento storico rilevante A1" ( L.R. n.28/99 )

**A. DESTINAZIONE D'USO**

Sono escluse le destinazioni d'uso che seguono:

- grandi depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- commerciale al dettaglio, con superficie di vendita maggiore di 150 mq.
- industrie;
- laboratori per l'artigianato produttivo o di servizio, se con lavorazioni che producano immissioni anche solo moleste, e/o con numero di addetti superiore a 5;
- allevamenti di animali di qualsiasi genere su grande scala (vedi art.13);
- destinazioni agricole fatto salvo i casi di cui al comma seguente;
- ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale-agricolo dell'area.

E' consentita la permanenza delle strutture e delle attività agricole esistenti e funzionanti nell'area fino a quando permanga il conduttore presente alla data di adozione .da parte del Consiglio Comunale del Progetto Preliminare di P.R.G. e/o ascendenti e discendenti, o anche nel caso di alienazione a terzi, purché imprenditori agricoli a titolo principale, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti. Le strutture agricole e le aree di pertinenza assumeranno la destinazione residenziale, o altre destinazioni d'uso non escluse dall'area al venir meno delle condizioni che ne consentono la permanenza.

Tutte le costruzioni con destinazioni escluse dovranno essere gradualmente trasformate e le attività relative trasferite in apposite aree.

**B. TIPI DI INTERVENTO**

Sono consentiti interventi di:

- 1) mutamento di destinazioni d'uso purché si tratti di destinazione non esclusa dall'area;
- 2) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 3) ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.04.84. Nell'ambito di tali interventi sono ammesse modificazioni delle quote di imposta d'elle coperture per il raggiungimento delle altezze minime di legge per i vani abitabili, con un innalzamento massimo di m 1,00;
- 4) demolizione di edifici e manufatti purché non aventi valore storico-artistico o documentario, o ambientale e non inclusi in sequenze aventi valore ambientale;
- 4bis) Il PRG incentiva la demolizione delle strutture edilizie incongrue, che si configurano quali superfetazione edilizi, al fine di favorire il recupero tipologico-architettonico, ambientale del tessuto edilizio.

Nel caso di interventi edilizi che prevedano la demolizione delle medesime, la relativa volumetria potrà essere recuperata e trasferita nell'ambito dell'intervento sul fabbricato principale in modo da costituire congrue integrazioni del corpo dell'edificio principale, nel rispetto della sua morfologia originaria, delle sue caratteristiche architettoniche e dei parametri edilizi previsti.

- 5) ricostruzione o nuova costruzione di bassi fabbricati, secondo i parametri di cui alle schede allegate alle presenti N. di A. e con destinazione d'uso non esclusa dall'area, escludendo ogni destinazione comportante capacità insediativa residenziale aggiuntiva.

Per basso fabbricato si intende una costruzione aperta o chiusa, che si elevi per un'altezza non superiore a m 4 dal piano di campagna alla linea di gronda, con tetto a falde e copertura in manto di coppi in colore naturale.

In caso tali bassi fabbricati siano da adibirsi ad autorimessa o locali per impianti tecnologici a servizio della residenza si può derogare al rapporto di copertura stabilito per l'area in oggetto fino ad un valore massimo di 1/2 della superficie fondiaria;

- 6) ampliamento una tantum delle abitazioni per adeguamento igienico-sanitario o funzionale non eccedente il 20% della superficie utile esistente e con un massimo di mq. 30.

In caso tale ampliamento avvenga in edifici a tipologia rurale dovrà prioritariamente rientrare in quanto stabilito al successivo 3° comma.

Per gli edifici riconosciuti come aventi valore storico-artistico o documentario (individuati sulla tav. di progetto e sulle planimetrie allo stato di fatto) valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B) 3° comma punto 1); per gli edifici aventi valore ambientale (individuati sulla tav. 08) valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B) 3° comma punto 1) per gli edifici aventi valore ambientale (individuate sulle tavole di progetto e sulle planimetrie relative allo stato di fatto) valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B) 4° comma.

Per gli edifici esistenti a tipologia rurale è ammesso il recupero alla residenza e ad altre destinazioni non escluse dall'area delle parti chiuse o aperte coperte dalla falda del tetto del corpo principale dell'edificio (in genere stalle o fienili), purché tale recupero soddisfi le seguenti due condizioni:

- 1) Nel caso in cui la parte aperta sia costituita da un porticato o loggia ad archi tradizionali, la chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali (conservazione integrale di eventuali volte), e comunque ad una profondità dal filo esterno di fabbricazione non inferiore a mt. 0,15.
- 2) Le volumetrie complessive oggetto dei cambiamenti di destinazione d'uso a fini residenziali devono rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N.di A. ed ai sensi dell'art. 4.

Il mutamento di destinazione d'uso, di cui al sub. B) 1° comma punto 1) del presente articolo è consentito in tutti gli edifici

In caso tale mutamento comporto l'utilizzo a fini residenziali di volumi destinati in precedenza ad altro uso o inutilizzati, la volumetria interessata dovrà rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti M. di A. ed ai sensi, dell'art. 4.

Per gli edifici la cui destinazione sia esclusa dall'area sono ammessi i interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### C. MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli interventi di cui al sub. B) 1° comma, punti 1) 3) 5) 6) e 4° comma sono ammessi a permesso di costruire o presentazione di altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, eccetto gli interventi relativi a mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 3, 2° comma punto 1) sub. C).

Gli interventi di cui al sub. B) punto 4), nonché gli interventi di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo, sono ammessi a Denuncia di Inizio Attività od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente.

#### D. MATERIALI DA UTILIZZARE

Tutti gli interventi di cui al sub. B) dovranno essere effettuati con l'impiego dei seguenti materiali:

- intonaci esterni a calce o intonaci plastici lisci, colori terrosi;
- eventuale zoccolatura ad elementi regolarmente squadrate di h max mt. 1,00;
- serramenti esterni in legno con coloritura coprente, persiane o ante in legno ;
- manti di copertura in coppi o tegole portoghesi colore naturale con pendenza non superiore a gradi 27. Si intende esclusa la realizzazione di tetti piani e coperture a terrazza.

Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura, legno o metallo a semplice disegno.

Le facciate dei fabbricati prospicienti il centro storico, in modo particolare quelle appartenenti alle aree RR1 e RR4, sono soggette alle stesse prescrizioni delle facciate situate nel centro storico (art. 6 punto D.).

I muri di cinta o di sostegno devono essere del tipo ecologico. Sono vietati i muri in c.a. per altezze superiori a mt 3.00. Per i muri in c.a. esistenti o per quelli di altezza inferiore a mt. 3.00 si deve prevedere una quinta arborea di essenze autoctone al fine di non lasciarli a vista. L'eventuale modifica dei piani di campagna è da realizzarsi a gradoni con muri ecologici di altezza non superiore a mt. 3.00. I muri di sostegno e di contenimento del terreno non devono superare i 3 metri di altezza.

La struttura deve fare riferimento alla tipologia della scienza della "eco-ingegneria"; ove questo non risultasse applicabile, per evidenti ragioni di sicurezza, si può fare ricorso a strutture in cemento armato ma si devono prevedere opere di mascheramento con essenze arbustive e rampicanti idonee alla funzione richiesta.



Per interventi su aree franose e dissestate sono consentite altezze superiori ma, quando possibile, è richiesta una forma a gradoni con i ripiani intermedi aventi larghezza non inferiore all'altezza massima del muro stesso.

I muri da realizzare nei centri abitati devono essere costruiti o rivestiti con materiali tradizionali che si inseriscano armonicamente nel contesto ambientale naturale dei luoghi.”

**ART. 8 - "AREE R" - AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE  
A PREVALENTE TIPOLOGIA RESIDENZIALE (A.3. di cui all'art. 5)**

Area urbanistica esterna alla perimetrazione commerciale “Addensamento storico rilevante A1” ( L.R. n.28/99 )

**A. DESTINAZIONI D'USO**

Sono escluse le destinazioni d'uso che seguono:

- destinazioni agricole;
- depositi magazzini merci;
- commerciale al dettaglio, con superficie di vendita maggiore di 150 mq. ( esercizi di vicinato), per le Aree R2,R3;
- commerciale , per tutte le restanti “Aree R”;
- industrie;
- laboratori per l'artigianato produttivo e/o di servizio; se con lavorazioni che producono immissioni anche solo moleste, e/o con numero di addetti superiori a 5;
- allevamenti di animali di qualsiasi genere;
- ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale dell'area.

Tutte le costruzioni con destinazioni escluse dovranno essere gradualmente trasformate e le attività trasferite in apposite aree.

**B. TIPI D'INTERVENTO**

Sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) mutamento di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazione non esclusa dall'area;
- 2) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 3) ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.04.84.  
Nell'ambito di tali interventi sono ammesse modificazioni delle quote di imposta delle coperture per il raggiungimento delle altezze minime di legge per i vani abitabili, con un innalzamento massimo di mt 1.00;
- 4) demolizione di manufatti e bassi fabbricati;
- 4bis) Il PRG incentiva la demolizione delle strutture edilizie incongrue, che si configurano quali superfetazione edilizi, al fine di favorire il recupero tipologico-architettonico, ambientale del tessuto edilizio.  
Nel caso di interventi edilizi che prevedano la demolizione delle medesime, la relativa volumetria potrà essere recuperata e trasferita nell'ambito dell'intervento sul fabbricato principale in modo da costituire congrue integrazioni del corpo dell'edificio principale, nel rispetto della sua morfologia originaria, delle sue caratteristiche architettoniche e dei parametri edilizi previsti.
- 5) ricostruzione o nuova edificazione di bassi fabbricati, secondo i parametri di cui alle schede allegate alle presenti N.d.A. e con destinazione esclusivamente a servizio della residenza. Con esclusione di ogni destinazione comportante C.I.R. aggiuntiva.  
Per basso fabbricato si intende una costruzione aperta o chiusa, che si elevi per un'altezza non superiore a mt. 3 dal piano di campagna alla linea di gronda.  
In caso tali fabbricati siano da adibirsi ad autorimessa o locali per impianti tecnologici a servizio della residenza, si potrà derogare al rapporto di copertura stabilito per l'area in oggetto fino ad un valore massimo di 1/3 della superficie fondiaria.
- 6) ampliamento una tantum delle abitazioni per adeguamento igienico-sanitario o funzionale non eccedente il 20% della superficie utile esistente e con un massimo di mq 30.

Per gli edifici con destinazione d'uso esclusa dall'area sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il mutamento di destinazione d'uso di cui al sub. B) 1° comma punto 1) del presente articolo è consentito in tutti gli edifici.

In caso tale mutamento comporti l'utilizzo a fini residenziali di volumi destinati in precedenza ad altro uso o inutilizzati, la volumetria interessata dovrà rientrare nei limiti delle presenti N. di A. ed ai sensi dell'art. 4. "Per gli interventi nelle aree R1 e R4 dovranno essere rispettate le prescrizioni attuative previste dalla relazione Geologico-Tecnica e dal parere del Settore Prevenzione Rischio Geologico Regionale (Prot. 5507/GEO del 01/09/97)."

#### C. MODALITÀ DI INTERVENTO

Gli interventi di cui al sub. B) punti 1) 3) 5) e 6) sono ammessi a permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, eccetto gli interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui all'art. 3, 2° comma punto 1) sub. C).

Gli interventi di cui al sub. B) punto 4) e gli interventi di manutenzione straordinaria, sono ammessi Denuncia di Inizio Attività od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente.

#### D. MATERIALI DA UTILIZZARE

Tutti gli interventi di cui al sub. 3) dovranno essere effettuati con l'impiego dei seguenti materiali:

- Intonaci esterni a calce o intonaci plastici lisci, colori terrosi. Sono ammesse le murature in mattoni faccia vista o in cemento a vista e i rivestimenti in paramano, modeste superfici in legno, nel rispetto delle tipologie costruttive tipiche del territorio,
- Zoccolatura in pietra ad elementi regolarmente squadrate o in graniglia fine;
- Serramenti o persiane in legno, serramenti in lega leggera e in ferro laccato, avvolgibili in legno e plastica;
- Manti di copertura in cotto o in cemento colore bruno con pendenza non superiore a gradi 27. Si intende esclusa la realizzazione di tetti piani e coperture a terrazza.

Non sono ammesse tipologia specificamente proprie di altri contesti «ambientali o eclettiche o edifici in "stile".

Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura, legno o metallo con semplice disegno.

I muri di cinta o di sostegno devono essere del tipo ecologico. Sono vietati i muri in c.a. per altezze superiori a mt 3.00. Per i muri in c.a. esistenti o per quelli di altezza inferiore a mt. 3.00 si deve prevedere una quinta arborea di essenze autoctone al fine di non lasciarli a vista. L'eventuale modifica dei piani di campagna è da realizzarsi a gradoni con muri ecologici di altezza non superiore a mt. 3.00.

I muri di sostegno e di contenimento del terreno non devono superare i 3 metri di altezza.

La struttura deve fare riferimento alla tipologia della scienza della "eco-ingegneria"; ove questo non risultasse applicabile, per evidenti ragioni di sicurezza, si può fare ricorso a strutture in cemento armato ma si devono prevedere opere di mascheramento con essenze arbustive e rampicanti idonee alla funzione richiesta.

Per interventi su aree franose e dissestate sono consentite altezze superiori ma, quando possibile, è richiesta una forma a gradoni con i ripiani intermedi aventi larghezza non inferiore all'altezza massima del muro stesso.

I muri da realizzare nei centri abitati devono essere costruiti o rivestiti con materiali tradizionali che si inseriscano armonicamente nel contesto ambientale naturale dei luoghi."

### **ART. 9 - "AREE RM" - AREE TOTALMENTE o PARZIALMENTE EDIFICATE A DESTINAZIONE MISTA (A. 4. di cui all'art. 5)**

Area urbanistica esterna alla perimetrazione commerciale "Addensamento storico rilevante A1" ( L.R. n.28/99 )

#### A. DESTINAZIONE D'USO

sono escluse le destinazioni che seguono:

- destinazioni agricole;
- commerciale al dettaglio, con superficie di vendita maggiore di 150 mq
- industrie;
- allevamenti di animali di qualsiasi genere;
- attività che producano immissioni anche solo moleste;
- laboratori per l'artigianato produttivo e/o di servizio con più di 10 addetti;
- ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale, terziario e artigianale dell'area;
- centri direzionali.

Le attività commerciali di distribuzione sono consentite nei limiti ammessi dal Piano di adeguamento e di sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L. 426/77.

Tutte le costruzioni con destinazione escluse dovranno essere gradualmente trasformate e le attività relative trasferite in apposite aree.

## B. TIPI DI INTERVENTO

Sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

- 1) mutamento di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazione non esclusa dall'area;
- 2) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 3) ristrutturazione edilizia di tipo 3 di cui alla Circ. 5/5G/URB del 27.4.84.

Nell'ambito di tali interventi sono ammesse modificazioni delle quote di imposta delle coperture per il raggiungimento delle altezze minime di legge per i vani abitabili; con un innalzamento massimo di m. 1.00;

- 4) demolizione di edifici, manufatti e bassi fabbricati

4bis) Il PRG incentiva la demolizione delle strutture edilizie incongrue, che si configurano quali superfetazione edilizi, al fine di favorire il recupero tipologico-architettonico, ambientale del tessuto edilizio.

Nel caso di interventi edilizi che prevedano la demolizione delle medesime, la relativa volumetria potrà essere recuperata e trasferita nell'ambito dell'intervento sul fabbricato principale in modo da costituire congrue integrazioni del corpo dell'edificio principale, nel rispetto della sua morfologia originaria, delle sue caratteristiche architettoniche e dei parametri edilizi previsti.

- 5) ricostruzione o nuova edificazione di bassi fabbricati, secondo i parametri di cui alle schede allegate alle presenti N. di A. e con destinazione non esclusa dall'area, con esclusione di ogni destinazione comportante C.I.R. aggiuntiva.

Per basso fabbricato si intende una costruzione aperta o chiusa, che si elevi per un'altezza non superiore a mt. 4.50 dal piano di campagna alla linea di gronda.

In caso tali bassi fabbricati siano da adibirsi ad autorimessa o i locali per impianti tecnologici a servizio della residenza si potrà derogare al rapporto di copertura stabilito per l'area in oggetto, se inferiore, fino ad un massimo di 1/2 della superficie fondiaria.

- 6) ampliamento una tantum delle abitazioni per adeguamento igienico-sanitario o funzionale non eccedente il 20% della superficie utile esistente, con un massimo di mq. 30. In caso tale ampliamento avvenga in edifici a tipologia rurale esso dovrà prioritariamente rientrare in quanto stabilito al successivo 3° comma.

Per gli edifici riconosciuti come aventi valore artistico-storico o documentario individuati sulle tavole di progetto e sulle planimetrie relative allo stato di fatto valgono le norme di cui all'art. 6 sub. 3) 2° comma punto 1); per gli edifici aventi valore ambientale (individuati sulle tav. 03) valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B) 2° comma punto 2)

Per le sequenze di edifici aventi valore ambientale (individuate sulle tavole di progetto e sulle planimetrie relative allo stato di fatto) valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B) 5° comma.

Per gli edifici esistenti a tipologia rurale è ammesso il recupero alla residenza e/o ad altra destinazione non esclusa dall'area delle parti chiuse o aperte coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio (in genere stalle e fienili), purché tale recupero soddisfi le seguenti due condizioni:

- 1) Nel caso in cui la parte aperta sia costituita da porticato o loggia ad archi tradizionali, la chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali (conservazione

integrale di eventuali volte), e comunque ad una profondità dal filo esterno di fabbricazione non inferiore a mt. 0,15.

2) Le volumetrie complessive oggetto di cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali devono rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N. di A. ed ai sensi dell'art. 4.

Il mutamento di destinazione d'uso di cui al Sub. B) 1° comma punto 1) del presente articolo, è consentito in tutti gli edifici.

In caso tale mutamento comporti l'utilizzo ai fini residenziali di volumi destinati in precedenza ad altro uso o inutilizzati, la volumetria interessata dovrà rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N. di A. ed ai sensi dell'art. 4.

### C. MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli interventi di cui al sub. B) 1° comma punti 1) 3) 5) e 6) e 4° comma sono ammessi a concessione singola permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, eccetto gli interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui all'art. 3, 2° comma punto 1 sub. C).

Gli interventi di cui al sub. 3) 1° comma punto 4) e gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono ammessi a Denuncia di Inizio Attività od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente.

Nel caso di interventi di nuova edificazione o recupero per attività produttive è condizione al rilascio della concessione del permesso di costruire e relativa agibilità la specificazione e l'esecuzione, rispettivamente delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti, solidi, liquidi, gassosi, in riferimento all'intero impianto ai sensi della legislazione vigente.

Nel caso di interventi a carattere commerciale è condizione al rilascio del permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, il reperimento delle aree a servizio pubblico secondo i di cui all'art. 21, punto 3, della L.R. 56/77.

### D. MATERIALI DA UTILIZZARE

Materiali da utilizzare per gli interventi sugli edifici ad uso residenziale o ad esso assimilabile.

- pareti esterne: intonaci esterni a calce o intonaci plastici lisci, colori terrosi, murature in mattoni paramano o in cemento a facciavista, modeste superfici in legno, nel rispetto delle tipologie costruttive tipiche del territorio, eventuale zoccolatura ad elementi squadrati di altezza max m. 1;
- serramenti a persiana in legno, serramenti in lega leggera verniciati effetto legno, in ferro laccato, avvolgibili in legno o plastica;
- manti di copertura in coppi, tegole portoghesi, o tegole in cemento colore bruno con pendenza non superiore a gradi 27.

Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura, legno, metallo, con semplice disegno.

I muri di cinta o di sostegno devono essere del tipo ecologico. Sono vietati i muri in c.a. per altezze superiori a mt 3,00. Per i muri in c.a. esistenti o per quelli di altezza inferiore a mt. 3,00 si deve prevedere una quinta arborea di essenze autoctone al fine di non lasciarli a vista. L'eventuale modifica dei piani di campagna è da realizzarsi a gradoni con muri ecologici di altezza non superiore a mt. 3,00. I muri di sostegno e di contenimento del terreno non devono superare i 3,00 metri di altezza.

La struttura deve fare riferimento alla tipologia della scienza della "eco-ingegneria"; ove questo non risultasse applicabile, per evidenti ragioni di sicurezza, si può fare ricorso a strutture in cemento armato ma si devono prevedere opere di mascheramento con essenze arbustive e rampicanti idonee alla funzione richiesta.

Per interventi su aree franose e dissestate sono consentite altezze superiori ma, quando possibile, è richiesta una forma a gradoni con i ripiani intermedi aventi larghezza non inferiore all'altezza massima del muro stesso.

I muri da realizzare nei centri abitati devono essere costruiti o rivestiti con materiali tradizionali che si inseriscano armonicamente nel contesto ambientale naturale dei luoghi.

**ART. 10 - AREE LIBERE O PARZIALMENTE EDIFICATE PER LE QUALI E' PREVISTA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE (CIR) AGGIUNTIVA (B di cui all'art. 5)**

Tali aree delimitate sulle tav. 3P e 2P sono suddivise in:

- lotti di completamento (B.1 di cui all'art. 5);
- aree di nuovo insediamento (3.2 di cui all'art. 5);
- aree di recupero (B.3 di cui all'art. 5).

I lotti di completamento possono essere:

- lotti liberi di nuova edificazione (comprende anche i lotti con fabbricati in corso di realizzazione)
- lotti parzialmente edificati per i quali è prevista CIR aggiuntiva;
- lotti edificati in cui è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici.
- lotti compresi all'interno delle Aree oggetto di P.E
- lotti liberi o in corso di costruzione compresi originariamente all'interno delle Aree oggetto di PE12 e PE13

**A. DESTINAZIONE D'USO**

Sulla tav. 3P le aree in oggetto sono rappresentate con la simbologia delle aree "RR" o "R" o "RM" ed in esse le destinazioni d'uso escluse sono quelle di cui rispettivamente agli articoli 7, 8, 9 delle presenti N. di A.

Sulla tav. 2P le aree in oggetto, che non ricadono nei centri abitati raffigurati in dettaglio sulla tav. 3P sono destinate a residenza e ad usi ad essa accessori.

Sulle aree in oggetto è ammesso l'insediamento di piccole entità artigianali di servizio alla residenza, non nocive e moleste, per un max di mq. 150 per unità.

Le tipologie costruttive e le modalità di intervento sono quelle di zona.

**B. TIPI DI INTERVENTO**

I tipi di intervento ammessi sono:

- demolizione e ricostruzione;
- nuova edificazione;
- cambiamento di destinazione d'uso dei volumi esistenti, purché si tratti di destinazione non esclusa;
- manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti di tipo B di cui alla Circ. 5/SG/UR3 del 27.4.84.

Il mutamento di destinazione d'uso di cui al sub. B) 1° comma, qualora comporti l'utilizzo ai fini residenziali di volumi destinati in precedenza ad altro uso o inutilizzati, dovrà quantitativamente rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N. di A. ed ai sensi dell'art. 4.

Gli indici di densità edilizia e gli altri parametri afferenti le nuove costruzioni sono specificati area per area sulle schede allegate.

**C. MODALITÀ ' DI INTERVENTO**

Gli interventi riguardanti i lotti di completamento sono ammessi a permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente.

Gli interventi all'interno dei lotti compresi originariamente nelle Aree oggetto di PE12 e PE13, ( già completati per quanto riguarda la cessione delle Aree standard, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., e per quanto riguarda la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione ) sono ammessi a permesso di costruire singolo od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente.

La Variante in oggetto definisce cartograficamente i singoli lotti di intervento con le lettere A,B,C,D, E, F,G, I, L ( ex PE12 ) ed i lotti N,O,P,Q, ( ex PE13 ) e le aree per servizi ed attrezzature pubbliche e le relative aree destinate a viabilità pubblica.

Gli interventi riguardanti le aree di nuovo insediamento e le aree di recupero sono sottoposti all'obbligo di formazione di Piano Esecutivo di agli artt. 41, 41 bis, 43 e 44 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

All'interno delle aree di nuovo insediamento il Piano Esecutivo dovrà in casi specifici prevedere una quota di superficie da destinarsi ad uso pubblico (parcheggio o verde) indicata nelle note delle relative schede allegate. Gli interventi sull'area dovranno garantire il rispetto delle prescrizioni imposte dalla

Relazione Geologico-Tecnica e dal Parere del Settore Prevenzione Rischio Geologico Regionale (prot. 5507/GEO del 01/09/97). Gli interventi sull'area 14 dovranno garantire il rispetto delle proposte di tutela ambientale e la salvaguardia del sistema dei crinali e degli scenari di insieme indicati dal "Piano Paesistico della Collina Torinese" predisposto dal Settore Pianificazione Territoriale della Regione.

Per gli interventi con S.U.E. sulle aree 12 PE, 13 PE e 16 PE e relative aree a servizi deve essere preliminarmente presentato apposito studio idrogeologico al fine di verificare la stabilità del versante, i sistemi di convogliamento delle acque superficiali e le eventuali prescrizioni particolari";

Per gli interventi di nuova costruzione, come previsto nel P.T.A. (D.C.R. n. 117-10731 del 13.03.2007), è necessario prevedere l'installazione di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza degli edifici.

Relativamente alle porzioni di territorio quali percorsi ed aree di sosta per autoveicoli, è preferibile che vengano realizzate con superfici drenanti, prati armati, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata, ecc., rispetto alle pavimentazioni impermeabili.

Inoltre le superfici destinate a parcheggio pubblico P5 relative all'area soggetta a S.U.E. denomina 16PE, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazione permeabile.

#### D. MATERIALI DA UTILIZZARE

I materiali da utilizzare nei singoli interventi sono quelli di cui agli art. 7, 8, 9 delle presenti N. di A., riferiti rispettivamente alle aree rappresentate sulle tav. 08 con la simbologia delle aree "RR", "R", "RM".

Per ciò che concerne le aree individuate sulle tav. 07 sono da utilizzarsi i materiali di cui all'art. 8.

I muri di cinta o di sostegno devono essere del tipo ecologico. Sono vietati i muri in c.a. per altezze superiori a mt 3,00. Per i muri in c.a. esistenti o per quelli di altezza inferiore a mt. 3,00 si deve prevedere una quinta arborea di essenze autoctone al fine di non lasciarli a vista. L'eventuale modifica dei piani di campagna a da realizzarsi a gradoni con muri ecologici di altezza non superiore a mt. 3,00.

I muri di sostegno e di contenimento del terreno non devono superare i 3,00 metri di altezza.

La struttura deve fare riferimento alla tipologia della scienza della "eco-ingegneria"; ove questo non risultasse applicabile, per evidenti ragioni di sicurezza, si può fare ricorso a strutture in cemento armato ma si devono prevedere opere di mascheramento con essenze arbustive e rampicanti idonee alla funzione richiesta.

Per interventi su aree franose e dissestate sono consentite altezze superiori ma quando possibile, è richiesta una forma a gradoni con i ripiani intermedi aventi larghezza non inferiore all'altezza massima del muro stesso.

I muri da realizzare nei centri abitati devono essere costruiti o rivestiti con materiali tradizionali che si inseriscano armonicamente nel contesto ambientale naturale dei luoghi.

#### E. ADEGUAMENTO AL P.A.I.

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 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 sedimenti 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.

### **ART. 11 - AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E/O COMMERCIALI ESISTENTI CONFERMATE NELLA LORO UBICAZIONE (C di cui all'art. 5) (A.P.C.)**

(AREE URBANISTICHE NON PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE DI ALBUGNANO)

L'applicazione delle norme in materia commerciale potranno avvenire solo previa adozione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. n. 114/1998 e conseguente adeguamento del P.R.G.I. e dei regolamenti di polizia locale con parere favorevole del Settore Regionale Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali; in assenza potranno essere applicate solo le norme sostitutive di cui all'art. 30 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 28/10/1999, così come modificato dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.

#### **A. DESTINAZIONI D'USO**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Piccola e media industria;
- artigianato produttivo o di servizio;
- magazzini e attività commerciali;
- uffici a servizio dell'unità locale;
- abitazione del proprietario (o avente titolo) e del custode nel caso di comprovate esigenze non superiore complessivamente a mq. 300, di superficie lorda abitabile e con il limite di mq. 150 per ciascuna unità abitativa.

Sono escluse dall'area le attività inquinanti ai sensi delle vigenti leggi. Tutte le costruzioni con destinazioni d'uso non ammesse dovranno essere trasformate e le relative attività trasferite in apposite aree.

#### **B. TIPI DI INTERVENTO**

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- 1) mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti purché si tratti di destinazione ammessa nell'area;
- 2) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84;
- 3) ampliamento degli edifici a destinazione produttiva o commerciale o di servizio purché:
  - a) l'ampliamento avvenga su aree a destinazione produttiva e/o commerciale e l'indice di copertura fondiario non superi di norma 1/2 o l'indice esistente se maggiore;
  - b) l'altezza non superi i mt. 7.00 o quella dell'edificio soggetto ad ampliamento, se più alta.

### C. MODALITÀ DI INTERVENTO

Gli interventi di cui al sub. B) punti 1) e 3) e gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, eccetto gli interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui all'art. 3, 2° comma Punto i) sub. c).

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente.

Tenuto conto dell'esiguità degli interventi ammessi, che non giustificano autonome localizzazioni di attrezzature, si consente, previo accordo con l'Amministrazione Comunale che la dotazione di aree di servizio degli insediamenti, di cui all'art. 21 1° comma punti 2) e 3) possano essere parzialmente o totalmente monetizzate, fatta eccezione per le aree a parcheggio pubblico il cui reperimento dovrà comunque essere garantito.

Per gli insediamenti a carattere commerciale il rilascio del permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, è subordinato alla presentazione di un progetto di sistemazione dell'area in cui una superficie almeno pari al 50% della superficie lorda degli edifici previsti (esistenti e in progetto) sia destinata a parcheggio.

L'ampliamento, inoltre, di edifici a carattere commerciale dovrà avvenire nel rispetto dei disposti di cui alla legge 426/71 sulla disciplina del commercio.

Il rilascio del permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, di ampliamento nonché la relativa agibilità di edifici per attività produttive è subordinato al preventivo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale dell'essenza di possibili inquinamenti derivanti dall'attività stessa, nonché alla specificazione, contenuta nel progetto, e alla realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi, in riferimento all'intero impianto, ai sensi della legislazione vigente.

Per gli edifici con destinazione d'uso esclusa dall'area sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### D. ADEGUAMENTO AL P.A.I.

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 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 sedimenti 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.

## **ART. 12 - AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE E/O COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO E DI RIORDINO (D di cui all'art. 5) (A.2.A.)**

(AREE URBANISTICHE NON PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE DI ALBUGNANO)

L'applicazione delle norme in materia commerciale potranno avvenire solo previa adozione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. n. 114/1998 e conseguente adeguamento del P.R.G.I. e dei regolamenti di polizia locale con parere favorevole del Settore Regionale Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali; in assenza potranno essere applicate solo le norme sostitutive di cui all'art. 30 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 28/10/1999, così come modificato dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.

### **A. DESTINAZIONI D'USO**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- industria;
- artigianato produttivo o di servizio;
- magazzini e/o attività commerciali;
- uffici a servizio dell'unità locale;
- abitazione del proprietario e del custode nei limiti di cui alle zone APC;
- servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

Sono escluse le attività inquinanti ai sensi della legislazione vigente.

Tutte le costruzioni con destinazioni d'uso non ammesse devono essere trasformate e le attività relative trasferite in apposite aree.

### **B. TIPI DI INTERVENTO**

Mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti purché si tratti di destinazione ammessa all'area:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e ristrutturazione edilizia di tipo 3 ai cui alla Circ. 5/3G/URB del 27.04.34;
- 2) ampliamento di complessi industriali e/o commerciali esistenti;
- 3) nuova costruzione di complessi industriali e/o commerciali.

I parametri e le densità relativi alle diverse aree sono specificati sulle schede allegate alle presenti N.d.A.

### **C. MODALITÀ DI INTERVENTO**

Gli interventi di cui al sub. 8) punti 1) e 3) e gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi con permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, eccetto gli interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui all'art. 3, 2° comma punto 1) sub. C), e quelli di manutenzione straordinaria sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente.

Gli interventi di cui al sub. B) punto 4) sono attuabili solo a mezzo di strumento urbanistico esecutivo. Quest'ultimo dovrà garantire l'adeguata organizzazione dell'intera area, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture ed attrezzature e il reperimento delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti di cui all'art. 21 1° comma punto 2) della L.R. 56/77 previsto nella misura del 20% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti industriali e comunque effettivamente localizzate in una quantità non inferiore al 10% della superficie fondiaria; o delle aree di cui all'art. 21 1° comma punto 3 della L.R. 56/77 per insediamenti commerciali o direzionali.

Tale piano inoltre dovrà specificare le opere previste per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquami e gassosi, in riferimento all'intera area, ed ai sensi della legislazione vigente.

Il rilascio del permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, è subordinato:

- in caso di edifici a destinazione produttiva, al preventivo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale dell'assenza ai possibili inquinamenti derivanti dall'attività stessa;
- in caso di edifici a destinazione commerciale, al rispetto dei disposti della Legge 426/71;

Per gli edifici con destinazione d'uso esclusa dall'area sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi dovranno comunque essere opportunamente regolamentati gli accessi sulle vie impedendo di norma l'apertura di nuovi sbocchi sulla strada provinciale.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. n. 114/1999 devono rispettare gli indirizzi e i criteri di cui all'art. 3 della L.R. 28/99.

#### D. ADEGUAMENTO AL P.A.I.

Per l'ampliamento e la costruzione di complessi industriali e/commerciali si dovranno produrre 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 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 sedimenti 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.

### **ART. 12 BIS - AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO (D.1 di cui all'art. 5) (A.P.CO)**

(AREE URBANISICHE NON PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE DI ALBUGNANO)

#### A. DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianato produttivo o di servizio;
- magazzini e depositi;
- uffici a servizio degli insediamenti produttivi;
- abitazione del proprietario (o avente titolo) e del custode, in caso di comprovate esigenze, non superiore complessivamente a mq 300 di superficie lorda abitabile e con limite di mq 150 per ciascuna unita abitativa;
- servizi pubblici ex art. 21 L.R. 55/77 e successive modificazioni.

Sono escluse le attività inquinanti ai sensi delle vigenti leggi.

#### B. TIPI DI INTERVENTO

E' ammessa la costruzione di edifici e capannoni e delle opere di urbanizzazione ed impianti tecnologici ad essi legati.

Gli indici di densità edilizia e gli altri parametri afferenti le nuove costruzioni sono specificati area per area sulle schede allegate.

L'area di pertinenza di ogni edificio libera da costruzioni, dovrà essere destinata almeno per il 50% a parcheggio e per la restante quota a verde e cortile pavimentato.

#### C. MODALITA' DI INTERVENTO

Gli interventi di cui sopra sono da assoggettarsi a permesso di costruire e/o a Piano Esecutivo Convenzionato secondo quanto indicato sulle schede allegate.

In ogni caso il rilascio del permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, sarà subordinato al preventivo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale dell'assenza di possibili inquinamenti derivanti dall'attività stessa e se del caso, alla indicazione delle opere necessarie per lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

In questo caso il rilascio del certificato di agibilità dei località sarà subordinato al preventivo accertamento da parte del Comune del perfetto funzionamento delle opere previste. Il Piano Esecutivo Convenzionato, ove previsto, dovrà prevedere una adeguata organizzazione dell'intera area, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture ed attrezzature nonché specificare le opere previste per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intera area, ai sensi della legislazione vigente in materia. Fra gli elaborati grafici di progetto relativi ad ogni singolo edificio dovrà essere compresa una planimetria, in scala non inferiore 1:500, in cui sia indicata la sistemazione prevista per l'area libera a fabbricati con cui si dimostri il rispetto del rapporto di cui al precedente sub. B 3° comma. Tutti gli interventi sono condizionati al reperimento delle aree di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni per le destinazioni e le quantità ivi previste.

#### D. ADEGUAMENTO AL P.A.I.

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 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 sedimenti 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.

### **ART. 13 - AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ AGRICOLA (E di cui all'art. 5)**

I requisiti atti a definire "rurale" un fabbricato sono quelli precisati dall'art. 39 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi di cui al D.P.R. n. 917 del 22.12.86 e s.m. ed i.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- destinazioni agricole (compresa la residenza rurale);
- allevamenti di animali di ogni genere;
- artigianato produttivo e/o di servizio con un massimo di 5 addetti e che non produca immissione nocive o anche solo moleste, limitatamente ad edifici esistenti e con l'esclusione dei nuovi insediamenti in costruzioni ex novo.

E' altresì ammessa la destinazione d'uso a residenza civile limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione da parte dell'Amministrazione Comunale del presente P.R.G..

Tutte le costruzioni con destinazioni d'uso non ammesse nell'area dovranno essere gradualmente trasformate e le attività trasferite in apposite aree.

Al fine di descrivere le specie arboree autoctone in via di estinzione le aree agricole facenti parte delle "aree boscate" individuate nella tavola di piano 1:5.000, sono inedificabili.

#### **B. TIPI DI INTERVENTO**

Gli interventi ammessi, che non potranno comunque superare il valore di 1/3 del rapporto di copertura sul lotto oggetto di intervento, i 2 p.f.t. nel caso di edifici a destinazione residenziale e i 7,00 m. di altezza nel caso di stalle, magazzini e fienili a servizio di aziende agricole e fabbricati ad uso artigianale, sono diversificati in base all'oggetto dell'intervento stesso, in particolare:

1) Interventi che hanno per oggetto le aziende agricole.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- nuova costruzione o ampliamento di residenze rurali;
- nuova costruzione o ampliamento di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi;
- manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti di tipo B di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.34. Nell'ambito di tali interventi sono ammesse modificazioni delle quote di imposta delle coperture, per il raggiungimento delle altezze minime di legge per i vani abitabili, con un innalzamento massimo di m. 1.00.

I nuovi edifici a carattere produttivo agricolo, magazzini, stalle depositi, dovranno rispettare nelle linee progettuali le tipologie tipiche dell'architettura rurale del Monferrato, in particolare le coperture dovranno avere uno sviluppo lineare, con pendenza regolare e manto di copertura in coppi

piemontesi o con materiali similari, non è ammessa la realizzazione di cornicioni a vista o aggetti in cls armato o struttura metallica.

Le pareti esterne dovranno essere intonacate o in mattoni faccia a vista, senza che sia leggibile la struttura portante in cls armato o in metallo.

Non è ammessa la realizzazione di finestrate a nastro, le medesime dovranno avere uno sviluppo regolare che richiama gli elementi tipologici locali, i portoni potranno essere in legno o ferro verniciato nelle colorazioni tipiche locali, senza posa di sopra luce o di elementi costruttivi incongrui.

Tali fabbricati dovranno essere mascherati con essenze arboree autoctone, di altezza non minore di 1,80 m., posizionate lungo i lati degli edifici, la piantumazione di idonee alberature costituisce elemento vincolante per il rilascio dell'agibilità dei locali da assicurare attraverso specifica polizza fideiussoria.

Il permesso di costruire alla edificazione di residenze rurali può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli o associati:

- a) imprenditori agricoli, ai sensi delle leggi 9.5.75 n. 153, 10.5.76 n. 352 e delle L.R. 12.5.75 n. 27 e 23.8.82 n. 183, anche quali soci di cooperative, nonché D.Lgs. n. 99/2004;
- b) proprietari dei fondi o chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma della L.R. 63/78 e successive modificazioni integrazioni e della lettera m) del 2° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno domicilio residenza nell'azienda interessata.

I predetti soggetti devono adempiere alle prescrizioni di cui al 7° comma art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

Gli indici di densità fondiaria per le residenze rurali non possono superare i limiti fissati dal 12° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

Ai fini della definizione del volume edificabile, si applicano le disposizioni di cui al 16°, 17°, 18°, 19° comma dell'art. 25 della citata legge regionale con un massimo di 1500 mc. per ogni residenza rurale.

Le concimaie, i pozzi neri ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da pozzi e serbatoi ai acqua potabile non meno di mt. 50 e a non meno di mt. 30 dalle abitazioni altrui. Sono fatte salve le distanze delle suddette concimaie dalle opere di presa degli acquedotti e per cui valgono le norme di cui al successivo art. 16.

Per gli edifici agricoli isolati individuati sulle tavole di progetto sulle planimetrie di stato di fatto, come aventi valore storico artistico o documentario, o come inseriti in ambiti di valori ambientale, valgono le norme di cui all'art. 6, sub.B), punti 1) o 2) rispettivamente.

## 2) Interventi relativi a stalle.

E' consentita la costruzione ex-novo di stalle "a carattere agricolo", purché ad una distanza di almeno mt. 50 dagli edifici residenziali del confinante e mt. 100 dalle zone perimetrate.

Nel caso ai annucleamenti rurali vale la distanza di m. 50 dall'abitazione del confinante.

Per stalle "a carattere agricolo" si intendono stalle con una capacità non superiore a:

100 capi bovini

30 capi suini

1000 capi avicoli

100 capi ovini e caprini

20 capi equini

Per stalle con capacità superiore a quanto stabilito al comma precedente ("di grande scala") il permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, può essere rilasciato (comunque nel rispetto delle distanze minime sopra indicate) su parere favorevole del Consiglio Comunale interessato sentito il parere delle Amministrazioni Comunali dei comuni contermini e sentito altresì il parere della Commissione per i Piani agricoli-zonali, tenendo conto dell'accessibilità, della direzione dei venti dominanti, delle possibilità e dei programmi di smaltimento dei rifiuti, della distanza dagli abitati e dai singoli edifici esistenti, ecc.

Negli elaborati di progetto per la richiesta di permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi ai sensi della legislazione vigente.

L'avvenuta esecuzione di tali opere è condizione al rilascio dell'agibilità degli edifici e degli impianti. In area agricola sono consentiti ampliamenti delle stalle esistenti fino al raggiungimento delle soglie massime di cui al 3° comma del presente punto 2.

3) Interventi su edifici o parti di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

E' consentito il recupero di tali edifici, ed il loro mutamento di destinazione d'uso, anche a fine di residenza civile, purché l'edificio in oggetto soddisfi le seguenti condizioni:

- a) sia inserito in un nucleo abitato servito dalle principali opere di urbanizzazione primaria;
- b) sia coperto dalle falde del tetto del corpo di fabbrica principale;
- c) nel caso in cui la parte oggetto di recupero sia costituita da porticato o loggia ad archi tradizionali, la chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali (conservazione integrale di eventuali volte), e comunque ad una profondità dal filo esterno ai fabbricazione non inferiore a m. 0.50.
- d) le volumetrie complessive oggetto di cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali devono rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N. di A. ed ai sensi dell'art. 3)

E' altresì consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia di tipo B degli edifici esistenti, nell'ambito di tali interventi sono ammesse modificazioni delle quote di imposta delle coperture per il raggiungimento delle altezze minime di legge, per i vani abitabili, con innalzamento massimo di m. 1,00, a condizione che ciò non comporti la realizzazione di un ulteriore piano fuori terra, fatto salvo il caso di edifici riconosciuti come aventi valore storico-artistico o documentario o come inseriti in ambiti di valore ambientale, individuati sulle tavole di progetto e sulle planimetrie di stato di fatto, in lai caso, infatti, valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B) punti 1) o 2) rispettivamente.

4) Interventi su edifici destinati a residenza civile e civile.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria straordinaria e ristrutturazione edilizia senza mutamento di destinazione d'uso, nell'ambito di tali interventi sono ammesse modificazioni delle quote di imposta delle coperture per il raggiungimento delle altezze minime di legge, per i vani abitabili, con innalzamento massimo di m. 1.00, a condizione che ciò non comporti la realizzazione di un ulteriore piano fuori terra, nonché ampliamenti una tantum delle abitazioni per adeguamento igienico sanitario e funzionale non eccedenti il 20% della superficie utile netta esistente, con massimo di mq. 30.

5) Interventi aventi per oggetto bassi fabbricati non a servizio di aziende agricole (Per basso fabbricato si intende una costruzione aperta o chiusa, che si elevi per una altezza non superiore a m. 3.00 dal piano di campagna alla linea di gronda).

Sui bassi fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione d'uso purché si tratti di destinazione ammessa e con esclusione di destinazioni comportanti capacità insediativa residenziale aggiuntiva.

Per bassi fabbricati inseriti in ambiti di valore ambientale valgono le norme di cui all'art. 6, sub. B), punto 2).

Sono altresì consentiti interventi di nuova costruzione una tantum di bassi fabbricati esclusivamente a servizio della residenza e con una superficie utile massima di mq. 50.

I bassi fabbricati possono essere ubicati rispetto ai confini ed agli altri fabbricati secondo le norme del Codice Civile.

In caso trattasi di costruzioni aperte in aderenza ad edifici esistenti è consentito derogare al limite di altezza stabilito per i fabbricati e proseguire la linea di gronda della copertura dell'edificio principale.

Inoltre per i proprietari di fondi agricoli che siano estesi su almeno 8000 mq in unico lotto, è consentita la nuova costruzione, una tantum con superficie coperta massima di 50 mq, di fabbricati pertinenziali, non a servizio di aziende agricole, da destinarsi al ricovero di attrezzature agricole necessarie alla coltivazione del fondo ovvero al ricovero temporaneo di animali, che non si configurino in attività imprenditoriali o ad esse assimilabili di allevamento (per le quali si rimanda alle prescrizioni del punto 2) del presente articolo ed alle specifiche norme in materia igienico-sanitaria).

La distanza dai confini con le altre proprietà dovrà essere non inferiore a 5 m. e non inferiore a 10 m. dalle pareti finestrate (anche quando solo una delle pareti è finestrata), inoltre tali fabbricati dovranno

essere realizzati negli spazi circostanti agli edifici esistenti e comunque ricompresi nel raggio di distanza non superiore a 50 m..

I fabbricati dovranno avere caratteristiche architettoniche e forme geometriche semplici tali da potersi integrare nell'ambiente circostante, con l'utilizzo di materiali tradizionali tipici dell'area luogo (quali mattoni a vista o intonaco tinteggiato a calce, coloriture tenui, manto di copertura in coppi, serramenti in legno), dotati di un solo portone di accesso e di finestre di superficie complessiva inferiore al rapporto di 1/30 della superficie utile netta, l'altezza all'imposta non potrà superare i m. 2,60 dal piano di campagna ed il tetto dovrà essere almeno a due falde.

Per la scelta delle tipologie edilizie e dei materiali potrà essere utile reperire indicazioni contenute nel "Manuale per il recupero degli edifici rurali" edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte.

6) Interventi su edifici destinati ad attività produttive e di servizio.

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamenti una tantum pari al 50% della superficie coperta e comunque non superiori a mq. 250.

E' inoltre consentito il mutamento di destinazione d'uso ai tali edifici o parti di essi in altre destinazioni consentite nell'area. Qualora avvenga una trasformazione in residenza civile, la volumetria oggetto di mutamento di destinazione d'uso dovrà rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N. di A. ed ai sensi dell'art. 4.

7) Sono consentiti interventi di ristrutturazione e ampliamento degli edifici rurali esistenti degli imprenditori agricoli non a titolo principale con le seguenti modalità:

- volumetria ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di mq. 300; 75 mc sono comunque consentiti;
- rapporto di copertura massimo: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare 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 m. o 5,00 m.
  - da fabbricati: 10,00 mt. tra pareti finestrate. E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza.
- piani fuori terra massimi ammessi: n. 2

8) All'azienda agricola "Azienda Sperimentale di Vezzolano", è consentito il recupero di vani esistenti sino a mq 250 di locali, senza modifica del perimetro esterno del fabbricato, da destinare a sala di incontri e riunioni per convegni, studi, attività terziaria in genere, rivolti alla sperimentazione e divulgazione delle attività di ricerca, studio, promozione dei prodotti agricoli zonali, delle macchine per la lavorazione agricola e lo studio del territorio ed alle risorse in campo agricolo.

9) All'interno delle Aree agricole, il P.R.G., individua cartograficamente tre edifici esistenti, non più utilizzati a fini agricoli, definiti quali "Ambiti edificati a destinazione commerciale in area agricola", già in parte occupati da attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Tali ambiti sono definiti nella cartografia di Piano Regolatore alla Tavola 3P "Planimetria generale", in scala 1:5000 con sigla "C.1", "C.2", "C3" vengono ammesse le seguenti destinazioni urbanistiche:

- residenziale,
- commerciale con superficie di vendita non maggiore di 150 mq. ( esercizi di vicinato ) e attività commerciali di somministrazione di alimenti e bevande.

Gli interventi ammessi di carattere commerciale devono essere contenuti nella sagoma del corpo di fabbrica principale dell'edificio esistente, senza incrementi delle volumetrie esistenti o delle superfici coperte.

Tali interventi sono subordinati, inoltre, al rilascio di un Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, convenzionato, al fine di definire:

- modalità attuative degli interventi

- norme finalizzate ad un corretto inserimento dell'attività nel contesto esistente ( con particolare riferimento alle norme in materia di compatibilità acustica, accessibilità e verifica del carico urbanistico sulla viabilità esistente)
- individuazione delle aree per standard urbanistici, oggetto di cessione o di assoggettamento all'uso pubblico, ai sensi della L.R. n.56/77, della L.R. n. 38/06 e della D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268; in particolare le aree a parcheggio, salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabili.

### C. MODALITÀ DI INTERVENTO

Tutti gli interventi di cui al sub. B, sono consentiti con le modalità di cui all'art. 3.

Si richiamano i disposti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77, commi 8, 15 e 20.

### D. ADEGUAMENTO AL P.A.I.

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.

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 fessature (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 la Classe 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 IIa 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.



**D. MATERIALI DA UTILIZZARE**

Nel caso di interventi su edifici esistenti a tipologia agricola sono da utilizzare i materiali di cui all'art. 7.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o su edifici esistenti sono da rispettare le seguenti caratteristiche costruttive ed i seguenti materiali.

Le nuove costruzioni devono inserirsi nell'ambiente naturale rispettando la tradizione tipologica-edilizia locale tipica dell'architettura rurale del Monferrato.

Le facciate dovranno essere realizzate in mattoni "a vista" o finite ad intonaco frattazzato fine.

La copertura dovrà essere realizzata almeno a due falde con pendenza tra il 30% ed il 50% con manto di copertura in coppo alla piemontese, simil coppo o elementi in cemento dello stesso colore del laterizio.

I serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno o in acciaio verniciato o in profilati di alluminio se rivestiti in legno.

I portoni di ingresso dovranno essere realizzati con pannelli pieni o rivestiti in legno.

Sono da escludere i pannelli in cemento armato prefabbricati di facciata; le finiture di facciata con intonaci plastici, serramenti realizzati con profilati di alluminio, le vetrate realizzate con vetri di tipo U-GLASS o similari, i manti di copertura in lamiera ondulata, in fibrocemento ed in plastica.

Tinteggiature chiare.

Nel caso di interventi su bassi fabbricati esistenti e/o di nuova costruzione di cui al precedente sub. B) punto 5) i materiali da utilizzare sono quelli di cui all'art. 3.

Nel caso di interventi di nuova edificazione di fabbricati ed attrezzature a servizio dell'agricoltura o per stalle, sono da utilizzare i materiali di cui all'art. 9.

Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura, rete metallica, legno o metallo, con semplice disegno.

I muri di cinta o di sostegno devono essere del tipo ecologico. Sono vietati i muri in c.a. per altezze superiori a mt 3,00. Per i muri in c.a. esistenti o per quelli di altezza inferiore a mt. 3,00 si deve prevedere una quinta arborea di essenze autoctone al fine di non lasciarli a vista. L'eventuale modifica dei piani di campagna è da realizzarsi a gradoni con muri ecologici di altezza non superiore a mt. 3,00. E' di norma vietato impianto vigneti "a ritocchino" (adeguamento N.T.A.).

I muri di sostegno e di contenimento del terreno non devono superare i 3,00 metri di altezza.

La struttura deve fare riferimento alla tipologia della scienza della "eco-ingegneria"; ove questo non risultasse applicabile, per evidenti ragioni di sicurezza, si può fare ricorso a strutture in cemento armato ma si devono prevedere opere di mascheramento con essenze arbustive e rampicanti idonee alla funzione richiesta.

Per interventi su aree franose e dissestate sono consentite altezze superiori ma, quando possibile, è richiesta una forma a gradoni con i ripiani intermedi aventi larghezza non inferiore all'altezza massima del muro stesso.

I muri da realizzare nei centri abitati devono essere costruiti o rivestiti con materiali tradizionali che si inseriscano armonicamente nel contesto ambientale naturale dei luoghi.

**14 - ANNUCLEAMENTI RURALI (F di cui all'art. 5)**

Sulle tav. 0.7 sono indicate le delimitazioni degli annucleamenti rurali.

**A. DESTINAZIONI D'USO**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza rurale e civile;
- destinazione agricola;
- allevamento di animali di qualsiasi genere purché non in grande scala (v. art. 13);
- artigianato produttivo o di servizio se con lavorazioni che non producono immissioni anche solo moleste e/o con numero di addetti inferiore a 5;
- servizi sociali e attrezzature di interesse pubblico;
- ogni altra attività che risulti compatibile con il carattere prevalentemente agricolo dell'area.

Tutte le costruzioni con destinazioni escluse dovranno essere gradualmente trasformate e le attività relative trasferite in apposite aree.

## B. TIPI DI INTERVENTO

Sono consentiti interventi di:

- 1) mutamento di destinazione d'uso perché non si tratti di destinazione non esclusa dall'area;
- 2) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 3) ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla Circ. 3/SG/URB del 27.4.84. Nell'ambito di tali interventi sono ammesse modificazioni delle quote di imposta delle coperture per il raggiungimento delle altezze minime di legge per i vani abitabili, con un innalzamento massimo di m. 1,00;
- 4) demolizione di edifici e manufatti purché non aventi valore storico-artistico o documentario;
- 5) ricostruzione o nuova costruzione di bassi fabbricati, con un rapporto di copertura max di 1/3 comprensivo dei fabbricati già esistenti sul lotto e altezza max m. 5,00 e con destinazione ammessa, escludendo ogni destinazione comportante capacità insediativa residenziale aggiuntiva;
- 6) nuova costruzione di aziende agricole, volumi tecnici agricoli e stalle secondo quanto indicato all'art. 13, il rapporto di copertura s'intende fissato nei limiti di cui al precedente punto 5;
- 7) nuova costruzione e/o ampliamenti di stalle purché site ad una distanza non inferiore a m. 20 dall'abitazione del confinante. Il rapporto di copertura si intende fissato nei limiti di cui al precedente punto 5. L'altezza massima è fissata in mt. 7,00;
- 8) nuova costruzione o ampliamento di residenze rurali. Valgono le stesse disposizioni di cui all'art. 13 sub. B) punto 1) 2° comma. Il rapporto di copertura massimo comprensivo dei fabbricati esistenti, non potrà superare il valore di 1/3;
- 9) nuova costruzione di residenza civile nei lotti delimitati, e numerati in cartografia e con i parametri di cui alle schede di intervento;
- 10) ampliamento una tantum delle abitazioni per adeguamento igienico sanitario o funzionale non eccedente il 20% della superficie utile esistente, con un massimo di mq. 30. In caso tale ampliamento avvenga in edifici a tipologia rurale, esso dovrà prioritariamente rientrare in quanto stabilito al successivo 3° comma. In caso tale adempimento avvenga in edifici a tipologia rurale, esso dovrà prioritariamente rientrare in quanto stabilito al successivo 3° comma.

Per gli edifici riconosciuti come aventi valore storico-artistico o documentario (individuati sulle tav. di progetto e sulle tavole planimetriche relative allo stato di fatto) valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B) 2° comma punto 1).

Per gli edifici esistenti a tipologia rurale è ammesso il recupero della residenza, o ad altra destinazione ammessa, delle parti chiuse o aperte coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio (in genere stalle e fienili), perché tale recupero soddisfi le seguenti due condizioni:

- 1) Nel caso in cui la parte aperta sia costituita da porticato o loggia ad archi tradizionali, la chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali (conservazione integrale di eventuali volte) e comunque ad una profondità dal filo esterno di fabbricazione non inferiore a m. 0,15.
- 2) Le volumetrie complessive oggetto di cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali devono rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N. di A. ed ai sensi dell'art. 4.

Il mutamento di destinazione d'uso, di cui al sub. B) 1° comma punto 1) del presente articolo, è consentito in tutti gli edifici.

In caso tale mutamento comporti l'utilizzo a fini residenziali di volumi destinati in precedenza ad altro uso o inutilizzati, la volumetria residenziale interessata dovrà rientrare nei limiti stabiliti dalle presenti N. di A. ai sensi dell'art. 4.

Per gli edifici la cui destinazione d'uso non sia ammessa sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## C. MODALITÀ DI INTERVENTO

Gli interventi di cui al sub. B) punti 1) 3) 5) 6) 7) 8) 9) 10) e 3° comma, eccetto li interventi di cui all'art. 3, 2° comma punto 1) sub. C) sono ammessi a permesso di costruire. In particolare i permessi di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, relativi agli interventi di cui al sub. B) punto 8) sono rilasciati solo ai soggetti di cui al precedente art. 13 sub. B) 3° comma. Gli interventi di cui al sub. 3) punti 2) e 4) eccettuati gli interventi di manutenzione ordinaria, sono ammessi a Denuncia di Inizio Attività od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente.

#### D. ADEGUAMENTO AL P.A.I.

Per la costruzione di nuovi fabbricati si dovranno produrre 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 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 sedimenti 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.

#### D. MATERIALI DA UTILIZZARE

Per gli interventi su edifici esistenti a tipologia rurale sono da utilizzare i materiali di cui all'art. 7.

Per interventi su edifici esistenti a tipologia residenziale e per nuove costruzioni, anche residenziali, sono da utilizzarsi i materiali di cui all'art. 8.

Per interventi su bassi fabbricati o nuove edificazioni di bassi fabbricati o di attrezzature a servizio dell'agricoltura e di stalle, sono da utilizzarsi i materiali di cui all'art. 9.

E' altresì possibile utilizzare coperture leggere tipo fibrocemento o lamiera grecata, colore bruno.

Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura, rete metallica, legno o metallo, con semplice disegno.

I muri di cinta o di sostegno devono essere del tipo ecologico. Sono vietati i muri in c.a. per altezze superiori a mt 3,00. Per i muri in c.a. esistenti o per quelli di altezza inferiore a mt. 3,00 si deve prevedere una quinta arborea di essenze autoctone al fine di non lasciarli a vista. L'eventuale modifica dei piani di campagna a da realizzarsi a gradoni con muri ecologici di altezza non superiore a mt. 3,00.

I muri di sostegno e di contenimento del terreno non devono superare i 3,00 metri di altezza.

La struttura deve fare riferimento alla tipologia della scienza della "eco-ingegneria"; ove questo non risultasse applicabile, per evidenti ragioni di sicurezza, si può fare ricorso a strutture in cemento armato ma si devono prevedere opere di mascheramento con essenze arbustive e rampicanti idonee alla funzione richiesta.

Per interventi su aree franose e dissestate sono consentite altezze superiori ma, quando possibile, è richiesta una forma a gradoni con i ripiani intermedi aventi larghezza non inferiore all'altezza massima del muro stesso.

I muri da realizzare nei centri abitati devono essere costruiti o rivestiti con materiali tradizionali che si inseriscano armonicamente nel contesto ambientale naturale dei luoghi.

### **ART. 15 - AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE (G di cui all'art. 5)**

Sono richiamati i disposti del Documento di Programmazione delle attività estrattive della Regione Piemonte (DPAE) modificato con D.G.R. n. 15-11505 del 03/06/2009 e del Piano Provinciale delle Attività Estrattive adottato dalla Amministrazione Provinciale con D.C.P. n. 3074/2006.

#### **ADEGUAMENTO AL P.A.I.**

L'attività di coltivazione di cave e torbiere è regolamentata dalla L.R. 22/11/1978, n° 69 cui si rimanda.

Rientrano in tale attività l'estrazione di pietre da taglio, da costruzione e da decorazione nonché di inerti e di altri granulari.

Non rientra invece l'attività di cava l'estrazione di materiale dal proprio fondo, a condizione che lo stesso venga utilizzato esclusivamente per la propria casa di abitazione o per opere agricole che insistono sui fondi di proprietà.

Peraltro la non necessità di autorizzazione ai sensi della L.R. 69/78 non esonera il proprietario dei fondi dal produrre tutta la documentazione tecnico-amministrativa e dall'acquisire le altre eventuali autorizzazioni previste dalla vigente normativa fra cui principalmente: L.R. 56/77, L.R. 45/89 e L.R. 20/89.

L'autorizzazione relativa è di competenza del Comune il quale si avvale, per l'istruttoria, dell'ufficio del competente assessorato regionale. L'istruttoria di norma si conclude con il parere della Commissione tecnico-consultiva di cui all'art.6 della L.R. 69/78.

Peraltro nei casi in cui l'Amministrazione Comunale dovesse ravvisare l'opportunità di far eseguire studi integrativi (sia preliminarmente al parere della Commissione tecnico-consultiva, sia, eventualmente, dopo detto parere) potrà all'uopo incaricare tecnici specialisti con addebito delle spese a carico del richiedente.

Le domande di autorizzazione alla coltivazione inoltrate per il rilascio principalmente devono contenere:

- 1) le generalità ed il domicilio per le persone fisiche; la sede e le generalità del Legale rappresentante per le società;
- 2) l'ubicazione della cava o della torbiera e l'indicazione della dimensione dell'area oggetto della domanda;
- 3) il materiale o i materiali da coltivare;
- 4) il periodo di tempo per cui viene richiesta l'autorizzazione.

La domanda deve essere corredata dai seguenti allegati in triplice copia che ne formano parte integrante;

- a) progetto di coltivazione che illustri le opere da realizzarsi per l'esercizio della cava, i metodi di coltivazione da adottare, i macchinari da impiegarsi, il programma di coltivazione, il numero dei dipendenti occupati, gli impegni finanziari previsti, i tempi di investimento;
- b) progetto delle opere necessarie al recupero ambientale della zona, da realizzarsi durante e al termine della coltivazione, con annesse planimetrie e sezioni quotate in scala idonea a rappresentare l'aspetto dei luoghi dopo l'intervento estrattivo;
- c) rapporto geologico-geotecnico che illustri dettagliatamente la compatibilità dell'intervento estrattivo con l'area interessata;
- d) rilevamento topografico che illustri la situazione plano-altimetrica dell'area stessa;
- e) per le persone fisiche il certificato di iscrizione della camera di commercio, industria e agricoltura; per le società di persone il certificato della cancelleria del tribunale da cui risulti essere la società nel pieno esercizio dei propri diritti nonché l'atto costitutivo in vigore; per le società di capitali il certificato della cancelleria del tribunale da cui risulti essere la società nel pieno esercizio dei propri diritti, il capitale sociale, il nome dei legali rappresentanti e i poteri ai medesimi conferiti, il testo

integrale dello statuto in vigore, nonché, ove occorra, l'estratto autenticato della deliberazione dell'assemblea o del consiglio di amministrazione da cui risulti il nome del rappresentante della società abilitato alla sottoscrizione della domanda;

f) il titolo giuridico in base al quale il richiedente risulti legittimato alla coltivazione;

g) il provvedimento autorizzativo del competente organo per le zone assoggettate ad eventuali vincoli di natura pubblicistica.

La l.r. 44/2000 (artt.27, 28,29,30,31,32,33) individua, con riferimento alla materia "miniere e risorse geotermiche" ed alla polizia mineraria le funzioni riservate alla Regione.

In particolare l'art. 30 di tale legge modifica l'art. 2 della l.r. 69/1978; esso è sostituito dal seguente:

"Art 2.

1. ~~La Regione predispose le linee di programmazione per la coltivazione dei giacimenti di cave e torbiere che sono vincolanti per la predisposizione dei Piani provinciali di settore dell'attività estrattiva redatti secondo metodologie indicate congruenti con le linee di programmazione."~~

2. ~~I commi 3, 4, e 5 dell'articolo 5 della l.r. 69/1978 sono abrogati.~~

3. ~~L'articolo 6 della l.r. 69/1978 è abrogato.~~

4. ~~Al comma 3 dell'articolo 19 della l.r. 69/1978 le parole: "l'Amministrazione regionale concorre" sono sostituite dalle seguenti: "le Province concorrono".~~

Con la L.R. n° 23 del 29 ottobre 2015 "Riordino delle funzioni amministrative conferite alle Province in attuazione alla legge 7 aprile 2014, n° 56 (Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusione dei comuni) sono delegate alle province le funzioni amministrative in materia di attività estrattive, relativamente a cave e torbiere, di cui all'articolo 4 della legge regionale 22 novembre 1978, n. 69 (Coltivazione di cave e torbiere).

Valgono inoltre i disposti della L.R. n. 23 del 2016 "Disciplina delle attività estrattive: disposizioni in materia di cave.

## ART. 16 - AREE INEDIFICABILI PER FASCE E ZONE DI RISPETTO (H.1 di cui all'art. 5)

a) Zone di rispetto cimiteriale (H.1.1 di cui all'art. 5)

~~La cartografia di Piano individua le zone di rispetto dei cimiteri, generalmente di profondità m. 200; salvo casi particolari di riduzione in cui la situazione orografica o l'assetto degli abitati e gli edifici esistenti non consentono tale profondità, per le motivazioni addotte caso per caso nella Relazione Illustrativa allegata al presente P.R.G. e comunque nell'osservanza dei disposti e delle procedure di cui alla Circolare P.R. n. 16/URE del 09.12.1987 e delle altre specifiche norme di Legge.~~

~~In tali zone è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia di tipo A di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.04.84 degli edifici esistenti, senza aumento di volume.~~

~~E' consentita la realizzazione delle infrastrutture di cui al 5° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni:~~

La cartografia di Piano individua la zona di rispetto cimiteriale, di profondità di m. 200 come previsto dall'art. 27 della L.R. n.56/77 e s.m.i..

Per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri purché non oltre il limite di 50 m. tenendo conto di eventuali elementi ambientali di pregio dell'area.

Nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale.

All'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d), della L.R. n.56/77 e s.m.i. nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10% della superficie utile lorda.

b) Fasce di rispetto delle strade (H.1.2 di cui all'art.5)

A protezione dei nastri e degli incroci stradali sono previste le fasce di rispetto di cui al D.L. 30.04.1992, n. 285 e s.m.i. ed al suo Regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 16.12.1992, n. 495 s.m.i.; nelle aree di espansione degli abitati valgono anche quelle di cui al 2° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.";

In tutti gli edifici esistenti in tali fasce sono consentiti:

- 1) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia del tipo previsto per le aree in cui ricadono gli edifici stessi. Nel caso di edifici (individuati sulle tavole di progetto e sulle planimetrie stato di fatto) aventi valore storico-artistico o documentario, o inclusi in ambiti di valore ambientale valgono le disposizioni di cui all'art. 6 sub. B) punti 1) o 2) rispettivamente.
- 2) Negli edifici rurali (ad uso residenziale e non) aumenti di volume non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di Piano, con un massimo di mq 30, per sistemazioni igieniche tecniche e funzionali, tali aumenti di volume assentibili una tantum dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada.  
Nel caso in cui il suddetto aumento di volume avvenga a chiusura di vani a loggia o porticati ad archi, valgono le norme di cui all'art. 6 sub. B) comma 6° con l'uso dei materiali di cui allo stesso art. 6.

Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 27, 3° e ultimo comma della L.R. 56/77 e sue successive modificazioni e la costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione di carburante opportunamente intervallati.

Le costruzioni di cui al comma precedente dovranno distare dal ciglio stradale m. 3.00.

c) Fasce di rispetto dei rii e dei laghi artificiali all'art. 5)

Sulla cartografia di Piano in scala 1:5000 (TAV. 3.P) sono indicate le fasce di rispetto e/o eventuali riduzioni che devono in ogni caso rispettare i disposti di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.";

In tutti gli edifici esistenti in tali fasce sono consentiti:

- 1) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia del tipo previsto per le aree in cui ricadono gli edifici stessi.

Nel caso di edifici (individuati sulle tavole di progetto e sulle planimetrie relative allo stato di fatto) aventi valore storico-artistico o documentario, o inclusi in ambiti di valore ambientale, valgono le disposizioni di cui all'art. 6 sub. B) punti 1) o 2) rispettivamente, con l'uso dei materiali di cui allo stesso art. 6.

Nelle fasce suddette è consentita la realizzazione delle infrastrutture di cui al 3° ed ultimo comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e sue successive modificazioni e integrazioni.

d) Altre zone di rispetto (H.1.4 di cui all'art. 5)

Sono previste zone di rispetto:

- 1) per gli impianti di depurazione delle acque di scarico mt 100
- 2) per le pubbliche discariche mt. 1000 dagli abitati;
- 3) per le opere di presa degli acquedotti mt. 200;
- 4) per gli impianti industriali nocivi o molesti mt. 100.

Tali profondità minime delle fasce di rispetto devono essere rispettate, anche ove non individuate nelle cartografie di P.R.G. per nuovi impianti oggi non prevedibili.

Le aree sopra individuate devono essere piantumate a bosco ceduo o fustate con essenze a foglia caduca.

Nei confronti degli elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto della proiezione al suolo dei conduttori più esterni:

- mt. 25 per parte per impianti da 50 a 380 KV;
- mt. 50 per parte per impianti oltre 380 KV.

In queste fasce non sono consentiti interventi di nuova edificazione, né la coltivazione arborea di alto fusto.

e) Zone di rispetto degli abitati (H.1.5 di cui all'art. 5)

E' prevista una fascia di rispetto della profondità di mt. 100 dagli abitati perimetriati.

Nel caso specifico per perimetro degli abitati si intende il perimetro delle aree CS; RR; R; RM e aree di nuovo insediamento residenziale.

In tali zone di rispetto è vietata qualsiasi costruzione, anche ad uso agricolo.

**ART. 16 bis - EDIFICI ED AREE VINCOLATE AI SENSI DEL D.Lgs. 22/01/2004 N. 42**

Sugli edifici e sulle aree vincolate ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 di cui si fornisce apposito elenco, fatte salve norme più restrittive relative alle specifiche aree di P.R.G. in cui ricadono, sono consentiti i soli interventi di restauro conservativo. Il Permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente sarà rilasciata previo nulla-osta dell'Autorità competente.

Edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42:

Comune di Albugnano: Abbazia di S. Maria di Vezzolano; Chiesa di S. Pietro; Chiesa di S. Antonio.

**ART. 16 ter - AREE DI RILEVANTE PREGIO PAESISTICO E STORICO AMBIENTALE  
(H.2 di cui all'art. 5)**

La legge regionale di riferimento è la L.R. 03/04/1989, n° 20 "Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici".

Al fine della tutela dei beni ambientali, chiunque voglia intraprendere nei territori, o sui beni immobili dichiarati di notevole interesse pubblico, ai sensi del R.D. 29/06/1939, n° 1497 e dell'art.9 della L.R. 05/12/1977, n° 56 e s.m.i., nonché inclusi nelle categorie di cui all'art. 1 della L. 08/08/1985, n° 431, lavori che possano modificarne, o alterarne, lo stato fisico, o l'aspetto, deve astenersi dall'iniziare i lavori sino a che non abbia ottenuta l'autorizzazione ai sensi della presente legge.

Non è richiesta l'autorizzazione, di cui all'art. 7 del R.D. 29/06/1939, n° 1497, per i seguenti interventi:

a) la manutenzione ordinaria, straordinaria, il consolidamento statico, il restauro ed il risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;

b) le seguenti operazioni silvo-colturali previste nelle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale, da far valere anche nei territori non sottoposti al vincolo di cui al R.D. 30/12/1923 n° 3267, fatta eccezione per il taglio raso di boschi di alto fusto per qualsiasi superficie e del taglio raso di boschi cedui per superfici superiori ai 10 ettari:

- rimboschimenti, arboricoltura da legno, operazioni di fronda e di potatura necessarie per le attività agricole;

- opere antincendio, ivi incluse le piste tagliafuoco;

- lavori di difesa forestale e quelli connessi di regimazione dei corsi d'acqua,

- interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, di conservazione del suolo e di drenaggio delle acque sotterranee e relativa bonifica;

c) le attività agricole e pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;

d) la posa di cavi e tubazioni interrati per le reti di distribuzione dei servizi di pubblico interesse ivi comprese le opere igienico sanitarie che non comportino il taglio, od il danneggiamento di alberature, od il taglio di boschi, la modifica permanente della morfologia dei terreni attraversati, né la realizzazione di opere civili ed edilizie fuori terra;

e) gli interventi previsti nei Piani di Assestamento forestale e nei Piani Naturalistici dei Parchi e Riserve naturali diretti alla conservazione, alla tutela e al ripristino della flora e della fauna.

Nelle zone comprese negli elenchi di cui alla R.D. 29/06/1939, n° 1497 e nelle categorie di cui alla L. 08/08/1985, n° 431, sono subdelegate ai Comuni, purchè dotati di Piano Regolatore Generale approvato ai sensi della L.R. 05/12/1977, n° 56 e ss mm ed ii, le funzioni amministrative riguardanti il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art.7 della R.D. 29/06/1939, n° 1497, per gli interventi ed alle condizioni qui di seguito specificati:

a) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ivi comprese quelle relative a impianti tecnologici esistenti e connesse strutture e volumi tecnici;

b) opere di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni edilizie anche con demolizioni di strutture edilizie e loro pertinenze quando non comportino l'abbattimento totale del manufatto;

c) impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;

d) interventi ed opere costituenti lotti esecutivi di progetti generali già autorizzati dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 24/07/1977 n° 616, salvo esplicita riserva in contrario contenuta nell'autorizzazione regionale;

e) occupazione temporanea di suolo pubblico o privato con depositi, serre, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizione a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture presso-statiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione purchè ciò non comporti movimenti di terra;

f) trivellamento di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere escluse quelle minerali e termali nonché la ristrutturazione ed ammodernamento dei canali irrigui;

g) monumenti ed edicole funerarie nei limiti delle zone cimiteriali;

h) ogni altro tipo di intervento normato dai Piani Paesistici, dai Piani dell'Area e dai Piano di Intervento di Parchi e Riserve Naturali istituiti ai sensi della L.R. 04/06/1975, n° 43 e s.m.i., dai Piani dell'Area di Parchi nazionali, dai Piani Naturalistici e dai Piani di Assestamento Forestale. Tali interventi dovranno comunque essere conformi alle norme, alle prescrizioni ed agli indirizzi contenuti nei Piani medesimi.

Ai Comuni dotati di Piano Regolatore Generale adottato, od approvato ai sensi della L.R. 05/12/1977, n° 56 s.m.i. sono subdelegate le funzioni riguardanti il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art.7 del R.D. 29/06/1939, n° 1497 per gli interventi qui di seguito specificati:

a) posa in opera di cartelli, insegne e di altri mezzi di pubblicità nei limiti di cui all'art. 14, 1° comma, R.D. 29/06/1939, n° 1497;

b) le opere complementari quali cancellate, muri di recinzione, muri di contenimento del verde privato opere di arredo e di illuminazione urbane;

c) tinteggiature e ritinteggiature delle fronti degli immobili esistenti, o di parti di essi.

Aree ad elevata qualità paesistica e ambientale - art. 15 e Tav. 02 del PTP

Il P.R.G. individua nella cartografia di Piano le aree ad elevata qualità paesistica e ambientale con retinatura a grossi quadri.

Tali aree, per il loro valore naturalistico e storico - culturale devono essere tutelate al fine di perseguire i seguenti obiettivi:

a) Valorizzare l'identità paesaggistica del territorio;

b) promuovere interventi di conservazione e miglioramento della qualità ambientale;

c) Indirizzare gli interventi di nuova edificazione al perseguimento degli obiettivi precedenti.

Pertanto all'interno di dette aree non sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione del paesaggio:

- Alterazione di crinali e calanchi;

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

Le previsioni edificatorie in tali zone, aree agricole, sono comunque subordinate al parere preventivo da parte della Commissione Regionale per la Tutela e la Valorizzazione dei Beni Culturali ed Ambientali.

Zone di interesse naturalistico e paesistico - art. 21 e tav. 03 del PTP

Il PRGC individua nella cartografia di Piano tali aree con retinatura a tratti diradati paralleli inclinati.

Tali aree, per la loro condizione naturale sono da tutelare e salvaguardare al fine di mantenere e conservare il patrimonio ambientale trasmesso sino ai giorni nostri.

In tali aree è fatto divieto di:

- Aprire nuove cave;

- Effettuare opere di movimento terra che modificano la morfologia del terreno;

- Costruire nuove strade fuori dei centri abitati e dalle perimetrazioni delle aree edificabili, se non in funzione dei centri e delle perimetrazioni suddetti e delle attività agricole, forestali e pastorali;

- Ampliare le strade esistenti fuori dei centri abitati, per ragioni diverse dalla sicurezza del traffico o dalle esigenze insediative locali, agricole, forestali e pastorali.



**ART. 16 quater - AMBITI EDIFICATI INDIVIDUATI AI SENSI DELLA L.R. N. 35/95**

*Il PRGI individua sugli Elaborati grafici della presente Variante gli edifici individuati ai sensi della L.R. n. 35 del 1995 "Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali, architettonici nell'ambito comunale", le cui disposizioni normative si intendono richiamate.*

*Gli interventi edilizi all'interno di tali ambiti edificati, con esclusione di quelli previsti sui semplici piloni votivi, sono subordinati al parere vincolante della "Commissione locale per il paesaggio", ai sensi dell'art.4 della L. R. 1 dicembre 2008, n. 32.*

*Per gli edifici individuati ai sensi della L.R. n.35/95, già classificati dal vigente PRGI all'interno del "Centro storico" valgono le modalità di intervento previste nelle vigente N.T.A..*

*Per i restanti edifici, non compresi all'interno delle classificazione urbanistiche sopra citata, "Centro storico", gli interventi edilizi ammessi sui singoli edifici non potrà superare il "risanamento conservativo", sono inoltre ammessi gli interventi di ampliamento igienico funzionale ammessi dalla vigenti NTA o da leggi specifiche di settore.*

*Per quanto riguarda i piloni votivi e le cappelle comprese all'interno di tale classificazione sono ammessi gli interventi edilizi fino al "risanamento conservativo".*

**ART. 17 - AREE VERDI DI CORNICE (H.3 di cui all'art. 5)**

Si tratta di aree vicine a centri abitati e che ne costituiscono naturale cornice.

Tali aree sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura.

In tali aree non si può dar luogo:

- a) all'accumulo di materiale;
- b) all'apertura di discariche;
- c) ad altre attività che alterino lo stato dei luoghi.

Tali aree si configurano come delimitazione di comparti con valenza di tutela ambientale e del paesaggio agricolo di contorno alle aree urbane, le stesse si caratterizzano come aree agricole di tipo speciale senza presupporre eventuali ingiustificate trasformazioni future in zona residenziale, riconoscendo conseguentemente la loro caratteristica primaria di cornice ambientale. Tali aree risultano, pur concorrendo all'indice di densità fondiaria di cui al 12° comma dell'art. 25 della LR 56/77 e s.m.i., inedificabili anche agli imprenditori agricoli e debbano essere mantenute allo stato attuale in maniera decorosa; in esse è vietata ogni costruzione o ampliamento anche per usi diversi della residenza, tali aree non possono costituire alcun titolo di attesa edificatoria ne sotto il profilo progettuale-urbanistico ne per eventuali diritti acquisiti.

In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività agricola. In deroga a quanto indicato in precedenza è concessa la costruzione di impianti tecnologici quali cabine ENEL, SIP, ecc. qualora sia accertata l'impossibilità di una diversa localizzazione e sia prodotta adeguata valutazione sull'impatto ambientale dell'opera.

**ART. 17 bis - TUTELA DEL TERRITORIO**

Prima del rilascio di ogni permesso di costruire o presentazione di altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, dovranno essere verificate le indicazioni e le prescrizioni contenute nella relazione sulle carte geolitologiche e dei dissesti idrogeologici allegata al piano, secondo quanto approvato con l'adeguamento del PRGC al PAI circ. G.R. 7LAP/96.

Le aree indicate sulle carte dei dissesti come sede di "frane in atto" sono inedificabili.

Stante le caratteristiche idrogeologiche del territorio che presenta numerose situazioni di dissesto in atto o potenziale, ogni richiesta di permesso di costruire o presentazione di altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, per nuova costruzione nelle aree residenziali, industriali o destinate a servizi pubblici o di pubblico interesse ed in tutte le aree individuate nelle apposite cartografie come "franose o potenzialmente dissestabili", o "esondabili in casi di eventi di piene eccezionali", deve contenere tra gli atti una apposita relazione geologico-tecnica sulle caratteristiche dei terreni, sulle opere di difesa e consolidamento necessarie a rendere il terreno idoneo all'edificazione e i particolari accorgimenti tecnici da osservarsi nella costruzione.

Nel caso la richiesta di permesso di costruire o presentazione di altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, riguardi la realizzazione di edifici a più di 2 p.f.t. od altezze maggiori di m. 7 la suddetta relazione geologico-tecnica dovrà espressamente valutare l'ammissibilità di tali altezze in rapporto alle caratteristiche dei terreni.

Nel presente articolo vengono contemplate le opere di captazione da falda acquifera per usi domestici, in quanto il rilascio del permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, 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.. In tal caso è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, 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 permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, ai sensi del D.P.R. 380/2001 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, purchè 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.

In ogni caso in sede di rilascio del permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, possono essere definiti: la profondità massima raggiungibile, la quantità di acqua massima estraibile e gli eventuali mezzi di misurazione.

#### **ART. 18 - AREE DI TUTELA A FINI IDROGEOLOGICI DISSESTATE O POTENZIALMENTE DISSESTABILI (H.4 di cui all'art. 5)**

- 1) Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico individuate nelle tavole di stato di fatto, in scala 1:5.000, valgono le prescrizioni di cui al 3° comma dell'art; 30 della L.R. 56/77 e sue successive integrazioni e modificazioni e L.R. 45/89.

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.

Non sono soggetti ad autorizzazione:

- a) 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 dei tracciato;
- b) i lavori di rimboschimento, la piantagione di alberi ed i miglioramenti forestali;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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, 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 indipendentemente dai caratteri di urgenza cui dovessero eventualmente essere effettuati.

## 2) ZONE DI P.R.G.C. (C.P.G.R. 7/LAP)

### 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 laorpensione 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' 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°.

Per le aree appartenenti a questa Classe la realizzazione di interventi di sostituzione, ricostruzione e nuova edificazione è subordinata ad uno studio geomorfologico e geotecnico di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11/03/1988 e successive circolari esplicative, comprendente:

- rilievo geomorfologico di dettaglio;
- indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e del substrato coinvolto (punto G.2.2 del D.M. 11.3.1988);
- analisi di stabilità del versante in situazione naturale e del complesso versante-intervento, condotta secondo le metodologie ritenute idonee alle problematiche emerse (punto G.2.3 del D.M. 11.3.1988);
- verifica di compatibilità ed analisi degli interventi previsti (punto G.2.4 del D.M. 11.3.1988).

Gli interventi di particolare impatto sull'assetto geomorfologico, comportanti la realizzazione di insiemi di manufatti, dovranno essere valutati, in via preliminare, da una verifica di fattibilità delle opere su grandi aree secondo quanto previsto al punto H del D.M. 11/03/1988 e successive circolari esplicative.

Per gli interventi di cui all'art. 56 comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i., lo studio di cui al primo paragrafo del presente comma può essere ridotto sulla base di esigenze di accertamento geomorfologico e geotecnico dichiarate necessarie e sufficienti da tecnico abilitato mediante asseverazione ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale.

### 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' prescritta oltre alla relazione geotecnica, anche la relazione geologica, per tutte le opere ricadenti nelle sezioni oggetto del D.M. indicato.

#### 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.

Aree inedificate con problematiche geologiche geomorfologiche e idrogeologiche riconducibili ad esondabilità, od espansione delle piene con contenuta altezza d'acqua e bassa velocità di deflusso (fascia a bassa energia).

#### Sono aree inedificabili.

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).

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 (FA e FQ) e delle aree di dinamica torrentizia con pericolosità molto elevata ed elevata (Ee e 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) del PAI stesso.

All'interno delle aree appartenenti a questa Classe è vietato realizzare nuove costruzioni; sono ammessi unicamente gli interventi di sistemazione idrogeologica e riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio esistente per rimuovere o contenere gli elementi di rischio esistenti.

Per le abitazioni isolate sono ammesse esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

In linea generale, nei settori ricadenti in Classe IIIa, non saranno consentiti movimenti terra, scavi, riporti e quant'altro possa compromettere l'assetto geomorfologico dei luoghi.

Subordinatamente ad uno studio di compatibilità geomorfologica comprensivo di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio, compresa la valutazione dell'effetto delle impermeabilizzazioni al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque, nonché ad eventuali conseguenti prescrizioni di interventi atti alla loro mitigazione, è consentita la realizzazione di:

- opere di urbanizzazione
- risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, ricostruzione, ampliamenti funzionali di edifici preesistenti.

Sono altresì ammessi:

- 1) restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- 2) cambi di destinazione d'uso e modesti ampliamenti, nonché piccole pertinenze finalizzati a limitati adeguamenti funzionali delle abitazioni ed insediamenti produttivi esistenti che non comportino un significativo aumento del rischio;
- 3) trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- 4) opere di demolizione e i reinterri non funzionali alla successiva attività costruttiva, gli interventi idraulici e quelli di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico nel rispetto del D.M. 11/03/1988;

- 5) opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale di competenza degli Organi Statali, regionali o di altri Enti Territoriali;
- 6) interventi finalizzati alla destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero nonché le opere consentite nelle aree a verde privato ; in particolare saranno consentiti solo gli interventi compatibili con la classe di appartenenza, e pertanto è esclusa la possibilità di realizzare nuove edificazioni finalizzate a tali destinazioni nonché qualsivoglia intervento non compatibile con una classe di pericolosità elevata;
- 7) nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per l'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Gli edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola.

Si ritengono possibili le costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per l'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, in assenza di alternative praticabili, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano.

Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi l.s., in settori interessati da processi distruttivi torrentizi o di conoide, in aree nelle quali si rilevano evidenze di dissesto incipienti.

La fattibilità di tali costruzioni deve essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M.11/03/88.

La fattibilità degli interventi, che comunque non dovranno aumentare il rischio del contesto in cui interagiscono, dovrà essere verificata e accertata da uno studio geomorfologico, idrogeologico comprensivo di indagini geotecniche ai sensi della normativa vigente (D.M. 11.03.1988); la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici mirati alla riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità esistenti.

A tal fine dovrà comunque essere valutato l'effetto delle impermeabilizzazioni al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.

#### Sottoclasse IIIB

Aree edificate ove sono necessarie interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico per la minimizzazione dei rischi riconducibili a problematiche di stabilità ed evoluzione dei versanti, al fine della tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.... Nuove opere, o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

In assenza di interventi di riassetto, che non escludono l'eventuale necessità di accorgimenti tecnici specifici per i singoli interventi, potranno essere realizzati unicamente gli interventi ammessi per la Classe IIIa.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di messa in sicurezza, per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità senza pregiudicare i contesti circostanti.

Le norme rimangono quelle previste per la Classe IIIa fino all'avvenuta realizzazione e verifica della funzionalità delle opere di riassetto territoriale.

Tali interventi potranno consistere, in accordo con quanto previsto dal P.A.I., in misure non strutturali e strutturali (di tipo estensivo ed intensivo) riferite a problematiche geomorfologiche di versante.

L'Amministrazione Comunale in sede attuativa, dovrà redarre in dettaglio e adottare il cronoprogramma degli interventi per garantire la minimizzazione del rischio; da definirsi a seconda dei casi anche per lotti funzionali alla difesa delle singole aree.

Questi interventi necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione o di ulteriore opere di miglioramento qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione.

Gli interventi potranno essere realizzati anche da privati, purché l'approvazione del progetto e il collaudo siano competenza dell'Amministrazione Comunale.

La fattibilità degli interventi di cui sopra dovrà essere verificata e accertata da uno studio geomorfologico, idrogeologico comprensivo di indagini geotecniche ai sensi della normativa vigente (D.M. 11.03.1988); la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici mirati alla riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità esistenti.

A tal fine dovrà comunque essere valutato l'effetto delle impermeabilizzazioni al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.

Le aree inserite in IIIb non hanno caratteristiche di rischio tali da comportare le necessità di ricevere in via prioritaria contributi per interventi di sistemazione; sarà compito dell'Amministrazione provvedere all'individuazione dei finanziamenti necessari per tali opere nell'ambito delle disponibilità comunali o attraverso gli ordinari finanziamenti attivati sui capitoli delle leggi nazionali L.183/89, L.365/00 ecc o regionali quali L.R. 18/84, L.R. 38/78, L.R. 54/75, ecc..

**ART. 19 - AREE PER SERVIZI SOCIALI DI INTERESSE LOCALE**  
(art. 21 L.R. 56/77) (I di cui all'Art. 5)

L'acquisizione delle aree, da parte del comune o di Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi, o il loro assoggettamento ad uso pubblico potrà avvenire o direttamente, nei modi e forme di Legge, od indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio del permesso di costruire od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, nei casi previsti dalla legislazione vigente in materia.

Una quota di aree destinate a servizi sociali di interesse locale può essere costituita da aree non acquisite al patrimonio pubblico, ma da aree private assoggettate ad uso pubblico tramite apposita convenzione tra i privati e l'Ente pubblico, secondo i disposti di cui all'Art. 21 1° comma punto 1) della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

Nelle aree per servizi sociali (1.2 di cui all'Art. 5) sono ammessi gli interventi necessari al funzionamento ed alla realizzazione degli edifici, delle attrezzature e degli impianti conformi alle specifiche destinazioni indicate dal Piano.

Nelle aree destinate a servizi pubblici ( Aree a verde, gioco, sport ed Aree di interesse comune ) è consentita la realizzazione di strutture ad un piano fuori terra, con tipologia e materiali rispettosi della zona e delle tipologie edilizie tipiche del territorio, per un massimo di superficie utile lorda di mq. 200 per l'esercizio di attività commerciali nel limite massimo di 150 mq. di superficie di vendita o di somministrazione.

Le norme suddette hanno validità temporale limitata, come indicato nell'ultimo comma dello stesso articolo di Legge. Le aree a servizi sono edificabili secondo le norme previste da Leggi di settore ed i parametri di cui al R.E., in via transitoria valgono le norme del Codice Civile.

In particolare all'interno di tali aree dovranno essere rispettate le seguenti norme di carattere edilizio e tipologico:

**AREE DI INTERESSE COMUNE/COLLETTIVO:**

Superficie coperta ammessa:	50% della superficie dell'area
Altezza massima degli edifici:	4,00 m. misurata all'imposta delle coperture. Particolare deroga potrà essere ammessa, comunque nel limite inderogabile di 7,00 m. e per comprovate esigenze di funzionalità del servizio da insediare, esclusivamente per l'area A6, previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio.
Distanza dalle strade:	in ragione del tipo di asse viario, nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.). Per le aree comprese all'interno del Centro Abitato valgono le analoghe disposizioni previste per le Aree urbanistiche di appartenenza.

Distanza da confini: 5,00 m.

Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari del fondo vicino interessato, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino al rispetto, in caso di edificazione sul loro fondo, delle distanze minime imposte dal Codice Civile tra i fabbricati.

Per le aree di interesse comune A4, A6, A8 è inoltre prescritto quanto segue:

- con riferimento alle emergenze del paesaggio naturale ed a particolari caratteri insediativi storici, gli interventi dovranno essere finalizzati a mantenerne l'integrità promuovendone la riqualificazione;
- per i ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli deve essere privilegiato l'utilizzo della tecniche d'ingegneria naturalistica;
- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- almeno il 20% della superficie di intervento è destinata a verde in piena terra, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada, la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento;
- il progetto dell'arredo a verde dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e/o arbustive coerenti con quelle caratteristiche della località, tenendo conto della loro funzionalità ecossistemica (di raccordo e compensazione) in relazione alla vegetazione eventualmente presente nell'intorno;
- in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, gli aspetti del paesaggio dovranno essere valutati sulla base dell'Allegato a2) (Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio) alla Relazione Illustrativa Generale del P.T.P..

AREE A VERDE PUBBLICO (parco, gioco, sport, ecc.):

Superficie coperta ammessa: 25% della superficie dell'area

Altezza massima degli edifici: 4,00 m. misurata all'imposta delle coperture

Distanza dalle strade: in ragione del tipo di asse viario, nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.).  
Per le aree comprese all'interno del Centro Abitato valgono le analoghe disposizioni previste per le Aree urbanistiche di appartenenza.

Distanza da confini: 5,00 m.

Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari del fondo vicino interessato, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino al rispetto, in caso di edificazione sul loro fondo, delle distanze minime imposte dal Codice Civile tra i fabbricati.

**NORME DI CARATTERE TIPOLOGICO PER TUTTI GLI INTERVENTI:**

Gli edifici di nuova costruzione, dovranno richiamare nelle linee progettuali le tipologie tipiche dell'architettura del Monferrato.

I muri esterni degli edifici dovranno essere semplicemente ad intonaco civile e tinteggiato nei colori classici piemontesi o con muratura faccia a vista nel rispetto delle tipologie limitrofe esistenti; non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici che possano configurarsi come superfetazioni edilizie, o elementi decorativi impropri, non sono ammessi rivestimenti tipo klinker, listelle di cotto, in pietra naturale, in altri materiali prefabbricati,



Gli edifici dovranno avere uno sviluppo planimetrico lineare, in linea o a "L" e l'andamento della copertura dovrà avere uno sviluppo a due o quattro falde, sono ammesse nel rispetto della tradizione locali "muri tagliafuoco" emergenti dal filo esterno della copertura.

Sono ammessi zoccoli in pietra naturale di rivestimento alle pareti alti mt. 1 da terra, realizzati con lastre regolari, delle dimensioni minime di mq. 0,70.

I tetti saranno con copertura in coppi alla piemontese o con materiale similare.

I serramenti dovranno essere realizzati nel rispetto delle specifiche norme del Regolamento edilizio vigente, con persiane o ante, i portoni dovranno essere realizzati in legno o ferro verniciato con colorazione scura.

Lungo i lati dell'area oggetto di intervento dovranno essere previste quinte alberate costituite da siepi ed essenze arboree locali di medio o alto fusto al fine di garantire una corretta mascheratura degli interventi previsti, particolare attenzione dovrà essere posta lungo le visuali di maggior pregio, verso l'area cimiteriale e l'Abbazia di S. Maria di Vezzolano.

Nelle medesime aree, per motivate esigenze di carattere pubblico, è inoltre ammessa l'installazione di tendostrutture.

#### **NORME SPECIFICHE PER L'AREA P10**

La realizzazione dell'area a parcheggio pubblico dovrà rispettare le seguenti norme atte a garantire un corretto inserimento dell'opera in progetto:

. la realizzazione della nuova area a parcheggio, dovrà mantenere una quota parte di area di cornice a verde permeabile (con piantumazione di siepi ed alberature autoctone di medio fusto)

. gli interventi dovranno inoltre garantire il sostanziale rispetto del naturale sviluppo morfologico dell'area senza prevedere consistenti interventi di scavi e riporti,

. dovrà essere inoltre mantenuto l'attuale andamento del muro su Via Roma, con la possibilità di una parziale demolizione per l'accesso al parcheggio.

. salvo il rispetto di specifiche norme in materia di dispersione di inquinanti, si dovrà fare ricorso a pavimentazioni di tipo semipermeabile, con sistemazioni di arredi urbani e punti di illuminazione coerenti con il contesto ambientale del centro storico.

L'intervento previsto all'interno dell'area destinata a parcheggio autoveicoli, dovrà rispettare le buone norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico, gli impianti esterni dovranno essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico, in particolare dovranno essere utilizzati sistemi illuminanti non disperdenti luce verso l'alto

**NORME PER IL RISPETTO DEGLI STANDARDS URBANISTICI PER GLI INTERVENTI DA ATTUARSI CON S.U.E.**

1) In sede di approvazione di S.U.E. dovranno essere cedute gratuitamente al Comune le aree necessarie per il soddisfacimento degli standards urbanistici secondo la normativa vigente: L.R. 56/77 e s.m. ed i.

2) Nel caso ricorrano condizioni tali da rendere difficile il reperimento, nel perimetro del P.E.C. individuato dal P.R.G., della superficie, per la dotazione teorica minima di aree, di cui al punto precedente, è ammesso corrispondere al Comune l'equivalente importo del valore della superficie per l'acquisizione al patrimonio pubblico secondo direttive e programmi comunali.

La monetizzazione delle superfici, di cui al punto 1), non può superare la percentuale massima del 60% dell'intera superficie minima di dotazione dell'area a P.E.C.

3) E' ammesso, nella formazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, apportare modifiche al P.R.G. nella disposizione delle aree da cedere gratuitamente al Comune e la viabilità interna, esclusivamente nell'ambito del perimetro dell'area individuata dallo strumento urbanistico .

Tali modifiche dovranno essere approvate dal Consiglio Comunale.

### **ART. 19 bis - STRUTTURA ASSISTENZIALE**

Il piano individua, inoltre, un'area da destinare alla realizzazione di una struttura assistenziale per anziani. In tale area è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva secondo le modalità indicate dall'allegata tabella, nonché la ristrutturazione edilizia di tipo B) di cui alla Circ. 5/SG/URB del 27.4.84 e cambiamento di destinazione d'uso purché si tratti di destinazione sanitaria-assistenziale.

**ART. 20 - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI DI PUBBLICA UTILITÀ (L di cui all'art. 5)**

Sulle tavole di Piano sono indicate le aree già utilizzate per servizi tecnologici o che sono previste in progetti approvati.

Nuove costruzioni per impianti tecnologici, o ampliamenti di quelle esistenti, sono comunque ammessi nelle aree residenziali, produttive, commerciali e agricola e per servizi pubblici con esclusione delle aree di rilevante pregio paesistico e storico ambientale.

Qualora l'opera sia localizzata in area verde di cornice dovrà essere allegato al progetto un idoneo studio sull'impatto ambientale della stessa.

Nei centri storici sono ammessi ampliamenti degli impianti esistenti ed inserimenti di nuovi impianti, purché ciò avvenga all'interno di volumi esistenti.

La realizzazione di tali impianti non è soggetta a indici di cubatura, dovrà comunque essere rispettato un rapporto massimo di copertura di 0,75 mq/mq con l'altezza massima di mt. 10, fatta eccezione per le attrezzature tecnologiche che per loro natura richiedono altezze inevitabilmente superiori (torri radio, antenne, etc.) .I materiali da utilizzare devono essere conformi a quelli descritti per le singole aree in cui gli impianti si inseriscono.

Nel caso di impianti inseriti in aree apposite non si danno prescrizioni particolari sui materiali da utilizzarsi.

L'area libera a intervento compiuto dovrà essere sistemata a verde con opportune siepi, cespugli etc.

**ART. 20 bis - ADEGUAMENTO ALLA L.R. N.28/99 ED ALLA L.R. N. 29 dicembre 2006, n. 38**

Con propria Deliberazione Comunale il Consiglio ha approvato i criteri commerciali comunali, ai sensi del D.Lgs n.114/98 , della L.R. n.28/99 e s.m.i. e della D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59 – 10831.

Con propria Deliberazione Comunale il Consiglio ha approvato i criteri per le attività di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n. 38/2006 e delle DD.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85 – 13268 e 1 marzo 2010, n. 43 – 13437

Con la Deliberazione sopra citata viene riconosciuto l' "Addensamento storico rilevante, A1" che comprende al suo interno il vecchio nucleo storico, perimetrato ai sensi dell'art.24 della LR n.56/77 e s.m.i., ed ambiti territoriali limitrofi, e la Tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo.

I limiti cartografici della perimetrazione commerciale "Addensamento storico rilevante" sono contenuti nell'allegato elaborato grafico, precedentemente approvato propria Deliberazione Comunale, essa viene riproposta nell'Elaborato 2P "Dettaglio delle aree urbanizzate", in scala 1:2.000, della Variante parziale in oggetto.

La presente Variante al vigente P.R.G.C., ai sensi della L.R. n.28/99 e .s.m.i. definisce ulteriormente la vocazione commerciale del territorio comunale prevedendo per le singole aree urbanistiche le possibilità di insediamento delle attività commerciali al dettaglio e le relative norme per la realizzazione delle aree a parcheggio, al fine di garantire agli operatori una pluralità di alternative di scelta per le tipologie distributive.

Come definito dall'art. 6 dell'Allegato "A" alla D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268, è la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" che rende conforme l'insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;

**STANDARD URBANISTICI E FABBISOGNO DI PARCHEGGI**

Le N.T.A. definiscono, conformemente ai disposti del 1° comma, punto 3, e del 2° comma dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive e quello di cui all'art.8 dell'Allegato A "Indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande", alla D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268,

La dotazione minima di aree per servizi pubblici, relative agli insediamenti commerciali al dettaglio è così definita all'art.21 della L.r. n.56/77 e s.m.i:

- 100 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento, per gli interventi di nuovo impianto di cui all'articolo 13, 3°comma lettera g) della L.R. n.56/77 e s.m.i.

- 80 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento, per gli interventi all'interno dei centri storici, e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, 3° comma lettere e) ed f), della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla "superficie di somministrazione", così come definita dall'art.4 dell'Allegato "A" alla D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268 è obbligatorio e non derogabile; la quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21 c.1 e c.2 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 25, c.1 c 2 della DCR n. 563 – 13414/99 e s.m.i. è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della L. 1150/42, così come modificato dall'art. 2 della L. 122/89.

Essa viene così determinata :

All'interno dell'Addensamento A1

$S < 25$  ( esclusivo rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.)

$25 < S < 50$   $N = 1 + 0,08 ( S - 25 )$

$50 < S < 100$   $N = 3 + 0'1 ( S - 50 )$

$S > 100$   $N = 8 + 0,12 ( S - 100 )$

Nelle aree urbane esterne all'addensamento

$S < 35$  ( esclusivo rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.)

$35 < S < 50$   $N = 1 + 0,08 ( S - 35 )$

$50 < S < 100$   $N = 3 + 0'1 ( S - 50 )$

$S > 100$   $N = 8 + 0,12 ( S - 100 )$

Nelle aree extraurbane esterne ad addensamenti e localizzazioni

$S < 35$  ( esclusivo rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.)

$35 < S < 50$   $N = 1 + 0,1 ( S - 35 )$

$50 < S < 100$   $N = 3 + 0,1 ( S - 50 )$

$S > 100$   $N = 8 + 0,12 ( S - 100 )$

Tali Norme prevedono inoltre le possibilità di monetizzazione delle aree per servizi pubblici, sopra citate, limitatamente agli interventi previsti nelle aree comprese all'interno dell'Addensamento storico rilevante", per tutti gli interventi all'interno delle restanti aree urbanistiche dovrà essere individuata una idonea area da cedere o assoggettare all'uso pubblico, previa definizione delle modalità di attuazione da predisporre in una convenzione urbanistica o atto di impegno unilaterale allegato al Permesso di costruire o ad altro titolo abilitativo al contempo vigente.

"Il fabbisogno dei posti parcheggio" relativi agli esercizi di somministrazione ( determinati nel rispetto dei limiti sopra definiti ), ubicati all'interno dell'addensamento storico rilevante" è monetizzabile, contribuendo alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento.

#### NORME GENERALI DI RACCORDO CON L'ART. 36 "ATTIVITA' COMMERCIALI" DEL P.T.P.

La Variante in oggetto non individua ambiti edificabili di nuova previsione, la zonizzazione commerciale viene calata sull'attuale previsione urbanistica vigente.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, che prevedono insediamenti di tipo commerciale, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni normative:

. salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici e privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili:

. gli ambiti territoriali oggetto di intervento, nel loro insieme, dovranno prevedere un unico accesso, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità anche di III e IV livello nel caso vengano realizzati nuovi interventi e/o modificate le condizioni di accesso alle aree da viabilità provinciale, le relativi progettazioni dovranno essere poste all'attenzione del Servizio Viabilità della Provincia di Asti, per essere preventivamente concordate ed autorizzate; dovrà inoltre essere verificata,

in accordo con l'Amministrazione comunale, la eventuale necessità di prevedere, sulla viabilità privata e su quella pubblica fronteggiante l'area di intervento, eventuali spazi di sosta per i mezzi pubblici, aree ecologiche e marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;

. all'interno degli ambiti territoriali di intervento, almeno il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde privato, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada, l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

. la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.

Nel caso di nuovi insediamenti, dovranno essere previste misure di mascheramento e la realizzazione di barriere visive ( per l'intero edificio e per le relative aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime) attraverso la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone ( anche di alto fusto ), in modo da garantire l'integrazione con il paesaggio circostante.

## ART. 21 - DISPOSIZIONI FINALI

Il presente P.R.G.I. entrerà in vigore dopo l'approvazione con decreto del Presidente della Giunta Regionale, e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso, salvo quelle più restrittive eventualmente contenute in regolamenti Comunali disciplinanti materie diverse.

A decorrere dalla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G. valgono le misure di salvaguardia di cui al 2° comma, 3° comma e 6° comma dell'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

## ART. 22 - NORME GENERALI E DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI **IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. N.19/99**

### 1) Superficie Territoriale

~~La superficie territoriale è data dalla superficie dell'area di intervento al lordo delle aree per infrastrutture e spazi pubblici esistenti o previsti.~~

### 2) Superficie Fondiaria

~~La superficie fondiaria di pertinenza di un determinato intervento edilizio è la superficie della porzione di territorio che è suscettibile, nel rispetto delle prescrizioni di piano, di impiego edificatorio. Essa pertanto viene a coincidere con l'area catastale di proprietà al netto delle aree per infrastrutture e spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G. o dagli strumenti urbanistici esecutivi.~~

### 3) Volume residenziale edificabile

~~La presente normativa di P.R.G. indica nelle tabelle che seguono la volumetria residenziale edificabile sui singoli lotti o aree di intervento.~~

~~Il volume residenziale edificabile è dato dal prodotto dell'indice di cubatura, indicato sulle tabelle allegate, per la superficie dell'area edificabile, e non potrà comunque superare la quantità massima indicata per ogni lotto o area di intervento sulle tabelle allegate alla voce "Volumetria residenziale edificabile".~~

~~Nel caso di edifici ad esclusivo uso residenziale, o ad esso accessorio, il volume edificabile sarà computato come il volume del solido emergente dal terreno naturale o dal piano strada se confinante o, in caso di sbancamenti e riporti, dal profilo artificiale ad intervento ultimato, qualora questo risulti inferiore alla quota del terreno naturale.~~

~~Sono esclusi dal conteggio i porticati, le logge aperte, i piani pilotis, le sovrastrutture tecniche, i sottotetti non abitabili. Come solido emergente si intende l'insieme di tutte le parti di fabbrica calcolate dal piano di campagna all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.~~

~~Sono esclusi dal conteggio i porticati, le logge aperte, i piani pilotis, le sovrastrutture tecniche, i sottotetti non abitabili. Come solido emergente si intende l'insieme di tutte le parti di fabbrica calcolate dal piano di campagna all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.~~

~~Qualora si realizzi un fabbricato composto da un piano terreno destinato a locali artigianali, commerciali o direzionali, ed uno o più piani sovrastanti a destinazione residenziale, il piano~~

terreno, purché nel limite di altezza previsti per i bassi fabbricati nelle diverse aree, non sarà computato nel conteggio della volumetria residenziale ma rientrerà nel solo computo della superficie coperta.

#### 4) Superficie coperta

Si definisce superficie coperta di una costruzione la superficie della proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno dell'edificio. Rientra nel computo della superficie coperta anche la proiezione a terra del massimo perimetro esterno dei bassi fabbricati v. e di fabbricati seminterrati. Non sono computati esclusivamente i fabbricati totalmente interrati, cioè i volumi senza alcuna facciata emergente dal terreno sistemato (cantine e simili).

#### 5) Rapporto di copertura

E' dato dal rapporto tra la superficie coperta di tutti i fabbricati insistenti su di un determinato lotto (comprensiva quindi dei bassi fabbricati e dei fabbricati seminterrati) e la superficie fondiaria del lotto stesso.

#### 6) Altezza massima di una costruzione

Si definisce altezza massima di un fabbricati il massimo dislivello, misurato sulle fronti, esistente tra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (o l'intradosso della gronda se a quota più elevata) ed il punto più basso del terreno naturale o artificiale se posto a quota inferiore. In caso di terreni a forte acclività l'altezza massima stabilita per ogni fabbricato dovrà essere rispettata a partire dal piano stradale.

Sul fronte opposto al piano stradale il fabbricato potrà emergere dal terreno sistemato per una misura pari all'altezza massima consentita maggiorata di m. 1.50.

Non sono da considerarsi le maggiori altezze dovute a rampe a scale di accesso ai piani interrati se l'attacco di tali elementi alla fronte interessata non supera i mt. 4.

#### 7) Distanza dai confini

La distanza di un fabbricato da un confine è la minima distanza, misurata su di un piano di proiezione orizzontale, intercorrente tra il confine stesso e la massima proiezione delle superfici edificate fuori terra comprensiva di cornicioni, logge e balconi se aggettanti più di 1 metro dalla parete.

Tale distanza non dovrà mai essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio stesso con un minimo di m. 5.

Nel caso di bassi fabbricati tale valore è ridotto a mt. 3. E' consentita la costruzione a confine sia di edifici che di bassi fabbricati o fabbricati seminterrati o interrati, previo assenso scritto dal privato confinante.

Le disposizioni di cui sopra sono da applicarsi anche in caso di confine costituito da delimitazione di zona (aree RR, R, RH, ecc.)

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione, o soggetti a Piano di Recupero, o di interventi da assoggettarsi ad allineamento predeterminato si potrà costruire a confine.

Si potrà comunque costruire a confine in presenza di altro edificio preesistente a confine.

*Il P.R.G.I. adegua la propria normativa, in merito ai parametri ed indici edilizi ed urbanistici, ai contenuti del Regolamento Edilizio tipo approvato ai sensi della L.R. 14/7/99 n.28 che si intendono richiamati.*

*Per quanto riguarda la definizione di "volume delle costruzioni" relativamente all'ultimo piano di sottotetto (abitabili o agibili) si precisa quanto segue:*

- *Nella progettazione di nuovi locali sottotetto, gli stessi saranno da considerare agibili-abitabili solo se in possesso dei requisiti tecnico funzionali stabiliti dalla L.R. 6/8/1998 n. 21 e s.m.i. "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti" e dotati di idoneo accesso. In tal caso dovranno essere quindi considerati ai fini della determinazione del numero dei piani e delle altezze della costruzione e pertanto da ricomprendere nelle verifiche di carattere edilizio ed urbanistico*
- *Gli altri locali sottotetto privi dei sopracitati requisiti, sono considerati unicamente con funzioni tecniche finalizzate alla coibentazione del fabbricato ed esclusi quindi dal computo volumetrico.*

#### 8) Distanza tra fabbricati

La distanza tra due fabbricati è la distanza minima misurabile tra due rispettive pareti o spigoli dei due edifici.

Per i limiti di distanza tra i fabbricati si richiamano le norme di cui all'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Tali distanze valgono anche fra edifici insistenti su di uno stesso lotto.

~~Non si potranno aprire vedute su altre proprietà in edifici esistenti se a distanza dai fabbricati confinanti inferiore a m. 10.00.~~

Tipi di intervento edilizio

Per le definizioni degli interventi edilizi riportate nelle presenti norme si richiamano i disposti di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

**ART. 23 - AREE PER USI CIVICI**

Tali aree costituiscono un "istituto" di origine remotissima destinati al sostentamento delle popolazioni e delle comunità locali, le presenti norme valgono all'interno delle aree medesime, nel vigente PRGC.

L'esercizio degli usi civici è soggetto alla legge 16/6/1927 n.1766 ed al Regolamento approvato con R.D. del 26/2/1928 n.332.

I Comuni non possono, senza l'autorizzazione della Regione, alienare, permutare o mutare la destinazione d'uso delle terre ad uso civico.

Gli atti di compravendita o di permuta, provvedimenti inerenti l'uso di detti terreni rogati senza la preventiva autorizzazione della Regione, sono inficiati da nullità assoluta.

L'eventuale destinazione urbanistica prevista dagli Strumenti urbanistici di pianificazione, non può operare finché non sia stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso.

In base all'art. 78 del DPR 24/7/1977 n. 616 sono attribuite ai Comuni, le funzioni di vigilanza sull'Amministrazione dei beni di uso civico e di demanio armentizio.

Valgono inoltre le disposizioni di cui alla L.R. n.9 del 23/04/2007, sezione XII " Disposizioni in materia di usi civici", art. 60 "Delega ai Comuni in materia di usi civici" e la Legge regionale n. 29 del 2 dicembre 2009 Attribuzioni di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici.

Tali aree sono inoltre state vincolate dalla Legge 431/85, poi recepita dal D.Lgs 29/10/99 n. 490, e dal successivo D. Lgs 22/01/2004 n.42 e s.m.i.

## INDICE

Art. 1	FINALITA', DELIMITAZIONE TERRITORIALE E VALIDITÀ' TEMPORALE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	pag.2
Art. 2	ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	pag.2
<b>Art. 2 bis</b>	<b>ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE</b>	pag.2
Art. 3	EFFICACIA E GESTIONE DEL PIANO	pag.2
Art. 4	ATTUAZIONE DEL P.R.G.	pag.3
Art. 5	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE	pag.3
Art. 6	"AREE C.S." - CENTRO STORICO (A.1 di cui all'art. 5)	pag.4
Art. 7	"AREE RR" - TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE TIPOLOGIA RURALE (A.2. di cui all'Art. 5)	pag.7
Art. 8	"AREE R" - AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE TIPOLOGIA RESIDENZIALE"(A.3. di cui all'Art. 5)	pag.9
Art. 9	"AREE RM" - AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A DESTINAZIONE MISTA" (A.4. di cui all' Art. 5)	pag.10
Art. 10	AREE LIBERE O PARZIALMENTE EDIFICATE. PER LE QUALI E' PREVISTA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE (CIR) AGGIUNTIVA (B di cui all' Art. 5)	pag. 12
Art. 11	AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E/O COMMERCIALI ESISTENTI CONFERMATE NELLA LORO UBICAZIONE (C di cui all' Art.5)	pag.15
Art. 12	AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE E/O COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO E DI RIORDINO (D di cui all'Art. 5)	pag.17
Art. 12 bis	AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO (D.1 di cui all'art. 5)	pag.18
Art. 13	AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ AGRICOLA (E di cui all'art. 5)	pag.20
Art. 14	ANNUCLEAMENTI RURALI (F di cui all'Art. 5)	pag.25
Art. 15	AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE (G di cui all' Art.5)	pag.28
Art. 16	AREE INEDIFICABILI PER FASCE E ZONE DI RISPETTO (HI di cui all' Art, 5)	pag. 29
Art. 16 bis	EDIFICI ED AREE VINCOLATE AI SENSI DEL D.Lgs. 22/01/2004 N. 42	pag. 30
Art. 16 ter	AREE DI RILEVANTE PREGIO PAESAGISTICO E STORICO AMBIENTALE (H.2 di cui all' Art. 5)	pag.31
<b>Art. 16 quater</b>	<b>AMBITI EDIFICATI INDIVIDUATI AI SENSI DELLA L.R. N. 35/95</b>	pag.32
Art. 17	AREE VERDI DI CORNICE (H.3 di cui all' Art. 5)	pag.33
Art. 17 bis	TUTELA DEL TERRITORIO	pag.33
Art. 18	AREE DI TUTELA A FINI IDROGEOLOGICI DISSESTATE O POTENZIALMENTE DISSESTABILI (H.4 di cui all'Art, 5)	pag. 35
Art. 19	AREE PER SERVIZI SOCIALI DI INTERESSE LOCALE (Art. 21 L.R. 56/77) (I di cui all' Art. 5)	pag. 39
Art. 19 bis	STRUTTURA ASSISTENZIALE	pag.41
Art. 20	AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI DI PUBBLICA UTILITÀ (L di cui all' Art. 5)	pag.41
Art. 20 bis	ADEGUAMENTO ALLA L.R. N.28/99 ED ALLA L.R. N. 29 dicembre 2006, n. 38	pag.43
Art. 21	DISPOSIZIONI FINALI	pag.44
Art. 22	NORME GENERALI E DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI IN <b>ADEGUAMENTO ALLA L.R. N.19/99</b>	pag.45
<b>Art. 23</b>	<b>AREE PER USI CIVICI</b>	pag.46

Legenda:

PORZIONI DI TESTO OGGETTO DI STRALCIO

~~Tali aree costituiscono un "istituto"~~

PORZIONI DI TESTO DI NUOVA PREVISIONE

Tali aree costituiscono un "istituto"

INTEGRAZIONI PREVISTE NEL PARERE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Tali aree costituiscono un "istituto"