

**COMUNITÀ COLLINARE VAL TIGLIONE E DINTORNI  
COMUNE DI VINCHIO  
PROVINCIA DI ASTI**

**PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE  
VARIANTE N. 7 COMMA 5,  
ART. 17 L.R. 56/77 S.M.I.**

**NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE**

**URBANISTA  
STUDIO VILLERO  
VIA PETRARCA 9A – ASTI**

**IL PRESIDENTE  
(PIERLUIGI BERTA)**

**IL SEGRETARIO DELL'UNIONE  
(DOTT. LUIGI BUSCAGLIA)**

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(DOTT.SSA GABRIELLA GENTILE)**

**ADOTTATO CON DELIBERAZIONE C.U. N.      IN DATA**



Le modifiche introdotte dalla Variante Strutturale n. 1 vengono così rappresentate:

parti di testo stralciate: ~~carattere barrato~~

parti di testo aggiunte: ***grassetto corsivo rosso***

Le modifiche introdotte a seguito delle osservazioni al progetto preliminare della Variante Strutturale n. 1 vengono così rappresentate:

parti di testo stralciate: ~~carattere doppiamente barrato~~

parti di testo aggiunte: ***grassetto blu***

Le modifiche introdotte a seguito dei pareri ed osservazioni della Regione Piemonte e della provincia di Asti al Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 1 vengono così rappresentate:

parti di testo stralciate: ~~carattere barrato sottolineato~~

parti di testo aggiunte: ***grassetto verde***

Le modifiche introdotte dalla Variante Parziale n. 7 vengono così rappresentate:

parti di testo stralciate: ***carattere barrato evidenziato***

parti di testo aggiunte: ***grassetto corsivo evidenziato***



**TITOLO PRIMO**  
**NORME GENERALI**

**ART. 1 DOCUMENTI DEL P.R.G.C.**

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Vinchio estende la sua efficacia a tutto il territorio comunale ed e' sottoposto a revisione periodica decennale e/o in occasione del Piano Territoriale e ogni sua Variante.

Ai sensi della Legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge della Regione Piemonte del 5/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni, il P.R.G.C. è formato dai seguenti elaborati:

**STATO DI FATTO**

TAV. N.	DESCRIZIONE	SCALA
1.1	INQUADRAMENTO A LIVELLO PROVINCIALE	1:250.000
1.2	SITUAZIONE URBANISTICA DEI COMUNI CONTERMINI	1: 25.000
2.	QUADRO RIASSUNTIVO DELLA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO ED USO DEL SUOLO AI FINI AGRICOLI	1: 5.000
<del>3.</del>	<del>VINCOLO IDROGEOLOGICO, FRANE IN ATTO, AREE FRANOSE E POTENZIALMENTE DISSESTABILI, ESONDABILI E SOGGETTE AD EROSIONE</del>	<del>1: 5.000</del>
4.1,2	URBANIZZAZIONI TECNICHE: RETE VIARIA, —RETE IDRICA, —RETE FOGNARIA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE	1: 2.000
5.1,2,3,4	INSEDIAMENTI ESISTENTI NEL TERRITORIO COMUNALE E SERVIZI	1: 2.000
6	RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLO STATO DI FATTO E DI PROGETTO	

**PROGETTO**

**6.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

7.	P.R.G.C. COMPRENDE L'INTERO TERRITORIO COMUNALE	1: 5.000
8.1,2,3,4	SVILUPPO DEL P.R.G.C. RELATIVO AI TERRITORI URBANIZZATI E URBANIZZANDI <del>E AL CENTRO</del>	

	STORICO	1: 2.000
8.5	SVILUPPO P.R.G. CENTRO ABITATO <b>STORICO</b>	1: 1.000
<b>8.6</b>	<b>INDIVIDUAZIONE AMBITI VARIANTE</b>	<b>1: 5.000</b>
9.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
<del>10.</del>	<del>TABELLE DI ZONA</del>	
<del>11.</del>	<del>SITUAZIONE GEOLOGICA E MORFOLOGICA DEL TERRITORIO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA CARTA GEOLITOLOGICA</del>	<del>1: 25.000</del>
<del>11.</del>	<del>CARTA DEI DISSESTI IDROGEOLOGICI</del>	<del>1: 25.000</del>
<del>12.</del>	<del>RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA</del>	
13.	SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI	

#### **14. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

***Elaborato 1 Carta geologico strutturale***

***Elaborato 2 Carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale***

***Elaborato 3 Carta dell'acclività***

***Elaborato 4 Carta geoidrologica del reticolato idrografico e delle opere idrauliche censite***

***Elaborato 5 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni***

***Elaborato 6 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica***

***Elaborato 7 Relazione geologico-tecnica***

***Elaborato 8 Relazione geologico-tecnica: Aree di nuovo impianto indagine III Fase Circ. 7/LAP***

#### **ART. 2 SISTEMAZIONE URBANISTICA**

L'istanza di concessione ***permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente*** per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio o al manufatto interessato dalle opere edilizie e comunque all'intervento oggetto della concessione, in ottemperanza alle norme del P.R.G.C.

Il rilascio della concessione ***permesso di costruire o altro titolo abilitativo al***

**contempo vigente** è subordinato all' impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C. sul fondo interessato.

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

La concessione **o altro titolo abilitativo al contempo vigente** per la utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente di procedere alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

### **ART. 3 CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE *PERMESSO DI COSTRUIRE***

~~A norma dell'art. 1 della legge n° 10/77 e dell'art. 48 della legge n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.~~

~~A) Sono soggette a CONCESSIONE le seguenti opere:~~

- ~~a) nuova costruzione ed ampliamento, sopraelevazione di edifici;~~
- ~~b) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni;~~
- ~~c) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni ed altri manufatti;~~
- ~~d) sistemazioni di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;~~
- ~~e) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti e di altri accessi pedonali e carrabili, esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto o di rete;~~
- ~~f) costruzione di vani nel sottosuolo;~~
- ~~g) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature e di impianti diversi da quelli di cui alla lettera d) del presente comma ed a) del seguente comma;~~
- ~~h) apertura ed ampliamenti di cave e torbiere, sfruttamento di falde acquifere, minerali e termali;~~
- ~~i) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio diverse da quelle di cui alla lettera a) del seguente comma;~~
- ~~l) costruzioni temporanee e campeggi;~~
- ~~m) ogni altra opera ed interventi non richiamati ai seguenti comma.~~

~~B) Sono soggette ad AUTORIZZAZIONE le seguenti opere:~~

- ~~a) l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo aperto di veicoli e merce in genere, baracche e tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione;~~
- ~~b) le tinteggiature esterne degli edifici, la formazione e la sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni per immobili ricadenti in zone di recupero urbanistico ed edilizio;~~
- ~~c) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;~~
- ~~d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;~~
- ~~e) la sosta continuativa e non di case mobili, di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento ed attendamento in aree non destinate a campeggio;~~
- ~~f) il collocamento, la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli, materiali, ecc.;~~
- ~~g) manutenzione straordinaria degli edifici ivi compresa la realizzazione e integrazione dei~~

servizi igienico-sanitari e tecnologici;

h) demolizione parziale e/o totale di edifici e manufatti;

i) scavi, movimenti di terra a carattere permanente, discariche e rinterri;

l) le opere ed impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, aeriformi, nonché alla igienicità ed idoneità del posto di lavoro purché tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;

m) restauro e risanamento.

C) Non sono soggette a CONCESSIONE nè ad AUTORIZZAZIONE le seguenti opere:

a) le opere necessarie per la conduzione normale dei fondi agricoli non comprese nei precedenti commi;

b) le opere di manutenzione ordinaria di cui all'art. 8a delle presenti norme, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della Legge n° 1089/1939 e della Legge n° 1497/1939.

c) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione di edifici;

d) le opere di assoluta urgenza o di immediata necessità ordinate dal Sindaco o dall'Autorità Giudiziaria, fatto salvo ogni successivo adempimento necessario.

***Il permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente è rilasciato, dal dirigente o responsabile del competente Ufficio comunale, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.***

***A norma dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N. 380 e dell'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i., che si intende interamente richiamato, il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che – per qualsiasi altro valido titolo – abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere il permesso di costruire per eseguire attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili e per la utilizzazione delle risorse naturali secondo quanto prescritto dalle norme di legge vigenti.***

***Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa; esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali, relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.***

***La utilizzazione degli immobili oggetto di permesso di costruire è subordinata al rilascio della abitabilità o della agibilità ai sensi D.P.R. 6/6/2001 N. 380.***

#### **ART. 4 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE PERMESSO DI COSTRUIRE**

—Oltre a quanto stabilito dalle disposizioni delle leggi vigenti in materia e dalla normativa relativa alle singole zone, sono condizioni generali di edificazione:

1) l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero la previsione di attuazione di tali opere nel programma pluriennale di attuazione, ovvero l'impegno dei privati a procedere alla realizzazione delle opere stesse;

2) l'effettiva disponibilità dei servizi all'interno della zona, fissati dalle tabelle per ciascuna zona o la realizzazione del programma pluriennale d'attuazione;

3) la previsione o l'ammissibilità di intervento da parte del programma pluriennale di attuazione approvato.

—Le condizioni di cui al punto 1) e 2) non sono richieste per le aree agricole mentre per quanto riguarda il punto 3) sono fatti salvi gli articoli *i disposti* di cui all'art. 9 della Legge 10 e quelli di cui all'art. 33 della Legge n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

***Con esclusione dei casi di gratuità previsti dalle specifiche norme di leg-***



***ge al contempo vigente, il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alle opere di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.***

***L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.***

***In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per l'urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare l'intervento ai pubblici servizi e può essere ridotto in proporzione a ciò che il proponente si impegna ad eseguire direttamente.***

***Le opere eseguite dai proponenti sono cedute gratuitamente al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi riconosciuti o prelievi di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo dell'incidenza dell'urbanizzazione primaria, nella misura massima del 70%. La corresponsione del contributo di cui al precedente 1° comma non costituisce titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.***

***Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:***

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici;***
- b) impianto municipale di distribuzione idrica;***
- c) impianto municipale di rete fognaria a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;***
- d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario;***
- e) spazi di sosta e parcheggio.***

***Nelle aree urbanizzate o di cui il P.R.G.C. prevede l'urbanizzazione, gli immobili, oggetto di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio ed essere allacciati agli impianti di cui alle lettere b), c) e d) del precedente comma esistente o in progetto.***

## **ART. 5 VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE**

Le prescrizioni di P.R.G.C. sono sempre, ed in ogni caso, subordinate ai seguenti vincoli derivanti da leggi o regolamenti in vigore:

- Vincolo idrogeologico di cui R.D. 30/12/1932 n° 3267;
- Vincolo sulla tutela del patrimonio artistico e storico e sulla protezione delle bellezze naturali (Legge 1/6/1939 n° 1089 — Legge 29/6/1939 n° 1497 ***D. Lgs. 42/2004***);
- Vincolo cimiteriale (Testo unico delle Leggi sanitarie 27/7/1934 n° 1265 e s.m.i.);
- Vincolo di elettrodotto (***D.P.C.M. 08/7/03***);
- Vincolo di protezione dei nastri stradali (***D. Lgs 285/1992 (Codice della Strada) – D.P.R. 16/12/1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione) - D.M. 1/4/1968 n° 1404***);
- ~~- Vincolo di rispetto delle ferrovie (Legge 20/3/1865 n° 2248 e s.m.i. — D.P.R. 11/7/1980 n° 753);~~
- Vincolo di protezione dalle sponde dei fiumi, torrenti e canali non arginati (L.R. n° 56/77 art. 29);

- Vincolo sui beni culturali ed ambientali (L.R. 5/12/77 n° 56 art. 24).
- Vincolo relativo alle zone comprese nelle categorie di cui alla ~~Legge 8/8/1985, n. 431~~ **D. Lgs. 42/2004**
- **Vincolo sull'area per Riserva Naturale Speciale della Val Sarmassa (L.R. 21/93 e s.m.i)**

**ART. 5 bis CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

***E' stata redatta una carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10.000 dell'intero territorio comunale in base a quanto prescritto dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/LAP (8 maggio 1996).***

***Sono state individuate le seguenti classi di edificabilità.***

***Classe II: porzioni di territorio, suddivise nelle sottoclassi IIa), IIb) nelle quali le condizioni di modera pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e D.M. 14/01/2008, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante.***

***Classe IIa): rientrano le aree a morfologia collinare, aree caratterizzate da processi di bassa intensità, aree interessate da fenomeni di dilavamento.***

***Classe IIb): rientrano le aree di pianura, le aree caratterizzate da ristagni d'acqua, allagamenti a bassa energia (pochi centimetri ed in assenza di evidenze di erosione, trasporto o deposito di materiale) le aree limitrofe a linee di drenaggio minori per le quali si evidenzia la necessità di interventi manutentivi (pulizia costante dell'alveo etc) nelle quali il rischio di inondabilità, di acque sempre a bassa energia, sia legato esclusivamente alla scarsa manutenzione.***

***Classe IIIa: porzioni di territorio, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale e tutela del patrimonio esistente.***

***Appartengono a tale classe anche le seguenti aree suddivise con differenti campiture in base alla tematica (ma tutte con la stessa normativa):***

- ***porzioni di territorio che presentano caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche sfavorevoli;***
- ***le aree ad elevata acclività (oltre 35%), le aree con la coltre eluvio-colluviale in equilibrio metastabile, le aree boscate (per le quali ogni approfondimento dovrà essere ri-***

*mandato ad una fase successiva di studio);*

- *le aree di fondovalle a rischio idraulico potenzialmente inondabili (intensità del processo Ema) e di ristagno d'acqua di una certa rilevanza.*

***Classe IIIa1 (Aree instabili frana attiva): porzioni di territorio inedificate inidonee a nuovi insediamenti.***

***Classe IIIa2 (Aree instabili frana quiescente): porzioni di territorio inedificate inidonee a nuovi insediamenti.***

***Classe IIIa3: Aree a rischio idraulico intensità del processo Eea (molto elevato) con Tr 50-200-500 anni: porzioni di territorio inedificate inidonee a nuovi insediamenti. Appartengono a tale classe le aree potenzialmente inondabili da parte del Torrente Tiglione, Rio Serenella e Rio Langa che presentano un'intensità del processo molto elevata.***

***Classe IIIb: porzioni di territorio edificate o parzialmente edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela, del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo d'esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo etc. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77. In particolare sono state individuate tre sottoclassi:***

***Classe IIIb2: nuove opere o costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità (solo quando l'Amministrazione Comunale o altri enti competenti avranno completato l'iter degli interventi necessari alla messa in sicurezza di dette aree).***

***Classe IIIb3: Aree in cui anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e complementi.***

***Classe IIIb4: Aree in cui anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.***

***Fascia di rispetto di 10 metri (R.D. 1904): il Torrente Tiglione ed il Rio Serenella sono iscritti nell'elenco delle acque pubbliche per cui dovrà essere rispettata una fascia di rispetto di 10 m di i-***

***edificabilità assoluta ai sensi del R.D. 1904. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.***

### ***NORME DELLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA***

***Per tutto il territorio comunale, qualunque sia il tipo d'intervento valgono le seguenti norme:***

***Classe II: porzioni di territorio, suddivise nelle sottoclassi IIa), IIb) nelle quali si rimanda al rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante.***

***La relazione geologica è obbligatoria per tutti gli interventi ove sia prescritta la denuncia delle opere in Cemento Armato ai sensi del D.M. 14/01/2008.***

***Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionare la propensione all'edificabilità.***

#### ***Classe IIa)***

***Gli interventi in queste aree sono subordinati a:***

- verifica di stabilità del pendio nel caso l'intervento incida su quest'ultimo o siano previste opere che comportino movimenti terra;***
- progetto di regimazione acque meteoriche;***
- rispetto del D.M. 11/03/1988 e del D.M. 14/01/2008.***

#### ***Classe IIb)***

***Gli interventi in queste aree sono subordinati a:***

- interventi manutentivi rete idrografica minore***
- verifica del livello della falda e valutazione della sua possibile oscillazione dovuta ad eventi di piena e a periodi particolarmente piovosi (ricerca storica)***
- verifica dei cedimenti in presenza di terreni in cui le indagini in sito evidenziano uno scarso grado di addensamento;***
- divieto di costruzione dei locali interrati nell'area d'influenza della piena***
- rispetto del D.M.11/03/1988 e del D.M. 14/01/2008.***

#### ***Classe IIIa***

***Interventi ammessi***

- interventi di sistemazione e manutenzione idrogeologica dei corsi d'acqua (fossi) e tutti quegli interventi atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area;***
- le piste a servizio dell'attività agricola non in rilevato nelle aree potenzialmente inondabili;***
- la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;***
- opere di demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una***

- successiva attività costruttiva;*
- *opere di sostegno e contenimento;*
  - *per le abitazioni isolate manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltreché gli adeguamenti igienico- funzionali (es. si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc... escludendo viceversa la realizzazione di nuove unità abitative) e di ristrutturazione. In tal caso le ristrutturazioni e gli ampliamenti dovranno essere condizionati, in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singolo permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensiva di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;*
  - *realizzazione di pertinenze agricole (casotti)*
  - *realizzazione di nuove costruzioni che riguardano in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale (esclusi i settori ad elevata acclività). Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità andrà verificata ed accertata da opportune indagini geologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M.11/03/88 e D.M. 14/01/2008. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità;*
  - *non devono essere consentiti cambi di destinazioni d'uso che implicino un aumento del rischio; in caso di modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso solo a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio.*

*Per tutti gli interventi di cui sopra dovrà essere presentata relazione geologica , idraulica (in caso di aree a rischio idraulico) e si dovrà ottemperare al D.M. 11/03/88 e D.M. 14/01/2008,*

*Tali aree, potranno essere oggetto di successivi approfondimenti a scala maggiore, in occasione di revisioni al piano o varianti strutturali; a seguito d'indagini di maggior dettaglio potranno essere attribuite a classi di minor pericolosità.*

*Classe IIIa1: porzioni di territorio inedificate, inidonee a nuovi insediamenti – "Frane attive". Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.*

*Sono consentiti*

- *gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
- *gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n,457;*

- *gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*
- *gli interventi di ristrutturazione senza aumento di superficie, senza cambiamenti di destinazione d'uso ed aumento del carico antropico, solo se finalizzati all'incremento delle condizioni di sicurezza ed alla mitigazione del rischio stesso (ad es. sottofondazioni, travi di collegamento, pali etc.);*
- *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*
- *le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;*
- *le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;*
- *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento, con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.*

*La fattibilità dei sopracitati interventi (fatta eccezione per gli interventi di demolizione e di manutenzione ordinaria), al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singolo permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, geotecniche, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/01/2008.*

*Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.*

*Classe IIIa2 (Aree instabili frana quiescente): porzioni di territorio inedificate, inidonee a nuovi insediamenti – "Frane quiescenti" Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.*

*Sono consentiti:*

- *oltre agli interventi di cui sopra: gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;*
- *gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico - funzionale;*
- *gli interventi di ristrutturazione senza aumento del carico antropico e gli adeguamenti previsti per legge;*
- *la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelle esistenti, previo studio di compatibilità,*

*dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D. Lgs. 22-1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.*

*La fattibilità dei sopracitati interventi al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singolo permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, geotecniche, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto del D.M.11/03/88 e D.M. 14/01/2008.*

*Classe IIIa3 Aree a rischio idraulico intensità del processo Eea (molto elevato) Fatto salvo quanto previsto dall'art.3 ter del D.L.12 ottobre 2000, n.279, convertito in L.11 dicembre 2000, n.365, sono esclusivamente consentiti:*

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione*
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457;*
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumento di volume o superficie, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;*
- gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;*

- *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;*
- *l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;*
- *l'esercizio delle operazioni di recupero e smaltimento dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.*

*I sopracitati interventi non dovranno creare ostacolo al deflusso delle acque o sotterranee area utile alle acque in caso di esondazione e la loro fattibilità (relativamente ai punti 3-5-7-8-10) dovrà essere verificata mediante relazione geologica ed idraulica e rispetto del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/01/2008.*

*Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.*

### ***Classe IIIb***

*Porzioni di territorio edificate o parzialmente urbanizzate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela, del patrimonio urbanistico esistente.*

*In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo d'esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo etc. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.*

*Nuove opere o costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità – cronoprogramma - (solo quando l'Amministrazione Comunale o altri enti competenti avranno completato l'iter degli interventi necessari alla messa in sicurezza di dette aree).*

*Gli interventi di riassetto (opere pubbliche o di pubblico interesse, misure strutturali e non strutturali di cui al P.A.I.) possono essere realizzati anche da uno o più soggetti privati, purchè l'approvazione del progetto di collaudo delle opere siano di competenza dell'ente pubblico, e dovranno co-*



***munque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione alla effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.***

***Divieto di realizzare locali interrati a quote inferiori all'attuale piano campagna.***

***Relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi in assenza della realizzazione delle opere di difesa:***

- 1. interventi di manutenzione ordinaria ;***
- 2. interventi di manutenzione straordinaria;***
- 3. restauro e risanamento conservativo;***
- 4. ristrutturazione **di tipo A)*****
- 5. adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, adeguamenti igienico - funzionali (es. realizzazione di ulteriori locali di recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi etc.).***
- 6. cambio di destinazione d'uso che non implicino un aumento del rischio.***

***La fattibilità degli interventi di cui ai punti 5), 6) è condizionata, all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/01/2008.***

#### ***Classe IIIb2 (pericolosità media-moderata)***

***A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.***

#### ***Classe IIIb3 (pericolosità elevata)***

***Aree in cui anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.***

#### ***Classe IIIb4 (pericolosità molto elevata)***

***Aree in cui anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.***

#### ***Fascia di rispetto di 10 m***

***Fascia di rispetto di 10 m dal T.Tiglione e dal Rio Serenella per i quale vige il R.D. 1904 al quale si rimanda.***

***L'esatta delimitazione tra le varie classi, così come raffigura l'Allegato Tecnico n. 6 "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", potrà essere ulteriormente precisata e dettagliata, in sede di interventi di trasformazione del territorio, sulla base di specifici studi, analisi, rilievi geomorfologici ed elementi fisici rilevabili dallo stato di fatto del territorio cartografato ad una scala di maggior dettaglio (1:2.000 o 1:1.000), nei casi in cui il limite della fascia non coincida, a causa dell'imprecisione del graficismo, dell'aggiornamento della cartografia o di elementi non rilevabili graficamente alla scala del Pi-***

*ano, con elementi fisici naturali o manufatti esistenti.*

### **PRESCRIZIONI GENERALI**

*Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 10 m in corrispondenza del settore di monte degli orli di scarpata riportati nella carta geomorfologica. Ogni intervento in corrispondenza di detta fascia, in particolare per gli edifici esistenti, dovrà essere valutato a priori mediante accurata relazione geologica con verifiche di stabilità e studi per la messa in sicurezza delle scarpate.*

*Tutti gli interventi dovranno sottostare alla normativa generale del P.R.G. .*

*I riporti di terreno dovranno possedere un adeguato margine di sicurezza ( $F_s$  maggiore o uguale di 1,3), in caso contrario dovranno essere previste opere di sostegno dotate a tergo di corrette opere di regimazione, drenaggio e canalizzazione delle acque onde evitare fenomeni di ruscellamento incontrollati o pericolosi ristagni.*

*Tutti gli scavi ed i riporti dovranno essere prontamente inerbiti e protetti con idonei sistemi antierosivi.*

*Nel caso di fronti di scavo temporanei o permanenti superiori a 2 m dovrà essere eseguita la loro verifica.*

*Per i settori in frana (attiva o stabilizzata) o i settori potenzialmente instabili, le pratiche agronomiche dovranno essere improntate in modo tale da evitare peggioramenti delle condizioni di stabilità limite; sono pertanto da evitare le pratiche quali l'aratura profonda e a ritocchino ecc. che favoriscono il processo accelerato di erosione superficiale.*

*Per le aree immediatamente a monte e a valle di porzioni in precarie condizioni di stabilità, gli interventi sono subordinati a:*

- verifica che l'intervento non insista in maniera particolare e non turbi il già precario equilibrio delle zone adiacenti;*
- verifica geomorfologica di stabilità preventiva del versante mediante dettagliate indagini geognostiche in situ ed in laboratorio*
- progetto di regimazione e smaltimento acque meteoriche;*
- verifica di stabilità dei "tagli" delle zone a valle.*

*Per la realizzazione dei locali interrati dovrà sempre essere verificato il livello della falda e la sua possibile escursione.*

*L'intubamento dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolati anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.*

*Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua, previa autorizzazione dell'Autorità Idraulica competente, dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.*

*Gli assi drenanti riportati nella carta geoidrologica (corsi d'acqua temporanei, stagionali e perenni) andranno rispettati e mantenuti "sgomberi", localmente per una migliore regimazione delle acque meteoriche dell'area, potranno essere deviati ma, non intubati.*

*Non sono ammesse occlusioni anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le*

***zone di testata, tramite riporti vari.***

***Dovrà essere sempre valutato l'effetto delle impermeabilizzazioni che si verificheranno a causa delle nuove costruzioni ed assumere eventualmente idonei provvedimenti al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.***

***Il comune interessato dovrà tenere in adeguata considerazione l'esistenza delle aree IIIa, IIIb nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, ai sensi della Normativa Vigente.***

## TITOLO SECONDO

### NORME PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL P.R.G.C.

#### **ART. 6 — IL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE**

~~— Il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) di cui alla Legge 28/1/77 n° 10 art. 13 è lo strumento ordinario per attuare gli interventi sul territorio secondo le indicazioni di previsione del P.R.G.C. tenuto conto delle disponibilità delle risorse pubbliche e private.~~

~~— Il P.P.A. deve essere riferito ad un periodo di tempo non inferiore a 3 anni e non superiore a 5 anni.~~

~~— Il rilascio della concessione e dell'autorizzazione da parte del Sindaco è subordinato all'approvazione del Programma di Attuazione nel rispetto delle norme vigenti nella legge del 5/12/77 n° 56 e s.m.i., salvo ulteriori limitazioni prescritte dal P.R.G.C.~~

~~— Il rilascio della concessione e dell'autorizzazione non è subordinato alla inclusione dell'intervento nel Programma Pluriennale d'Attuazione nè all'approvazione dello stesso nei casi previsti dal 7° comma dell'art. 33 della L.R. 56/77 e s.m.i.~~

~~— Il P.P.A., sulla base della valutazione dei fabbisogni pregressi e previsti da soddisfare e delle risorse disponibili, accertati anche mediante consultazione con le parti interessate, indica:~~

~~1) le aree e le zone in cui si intende procedere all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C., sia mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata da formare, o già formati e vigenti, in tutto o in parte ancora da attuare, sia mediante il rilascio di concessione singola;~~

~~2) le infrastrutture di carattere urbano ed intercomunale e le opere di urbanizzazione primaria o secondaria da realizzare;~~

~~3) gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione dei tessuti urbani esistenti, con particolare riguardo ai centri storici, che non rispondano ai requisiti richiesti per la concessione gratuita ai sensi dell'art. 9, lettera b) della legge 28/1/77 n° 10, e che siano compresi nel perimetro di un piano di recupero o, più in generale, di uno strumento urbanistico esecutivo;~~

~~4) la previsione degli investimenti, con il loro riparto fra pubblici e privati;~~

~~5) i termini entro cui i proprietari, o aventi titolo, singolarmente o riuniti in consorzio, devono presentare la domanda di concessione o i progetti di piani esecutivi di libera iniziativa;~~

~~6) in particolare, per quanto attiene il numero 1) del precedente comma, il Programma di Attuazione evidenzia:~~

~~a) Le aree comprese o da comprendere nel Piano di zona per Edilizia Economica Popolare ai sensi della legge 18/4/62 n° 167 e s.m.i.;~~

~~b) le aree destinate ad impianti produttivi, da espropriare o da urbanizzare ai sensi della legge 22/10/71 n° 865 art. 27;~~

~~e) le parti di territorio, oggetto di piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata già formati e vigenti, ma non ancora del tutto attuati, di cui il Programma di Attuazione prevede la realizzazione nel periodo di validità del programma stesso, e quelle da sottoporre ai piani esecutivi, con indicata la porzione da attuare nel periodo di validità del programma;~~

~~d) le eventuali aree con insediamenti produttivi da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 della Legge n° 56 del 5/12/1977 e s.m.i., indicando le aree, interne ed esterne al comune, di possibile rilocalizzazione;~~

~~e) le aree destinate ad attrezzature commerciali da attuare nel periodo di validità del programma;~~

~~f) la eventuale delimitazione dei comparti di intervento, di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ai sensi dell'art. 46 della Legge 56/77;~~

- g) le aree, gli edifici e le opere per cui è ammesso l'intervento diretto con concessione singola;  
h) le aree destinate alle attrezzature commerciali e gli interventi da attuare sulla rete commerciale esistente.

### **ART. 6 bis COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

A seguito dell'adozione del P.P.R. e delle modifiche introdotte con la D.G.R. 26 febbraio 2013, n. 6-5430, non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.Lvo 22/01/2004, n. 42 e smi) 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.

Per ogni modifica al PRGC occorre prevedere una verifica della compatibilità delle proposte della Variante rispetto alle indicazioni del Piano Territoriale Regionale approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21/07/2011, accertando e dichiarando espressamente che le modifiche al PRGC rispettano gli indirizzi e le direttive delle Norme di Attuazione del citato nuovo P.T.R.

### **ART. 7 STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI ED AMMINISTRATIVI**

— Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- A) Piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.)
- B) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.)
- C) Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)
- D) Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.);
- E) Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.);
- F) Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.)

— Il P.R.G.C., mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce le aree nelle quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra.

— La predisposizione di uno dei sopracitati strumenti urbanistici esecutivi è comunque obbligatoria nei casi seguenti:

- 1) quando, indipendentemente dal frazionamento fondiario o dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di più edifici e quindi occorra disporre le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie all'insediamento;
- 2) quando la strada esistente di accesso alle aree su cui si intende edificare non abbia i requisiti richiesti dalle presenti norme; in tal caso lo strumento esecutivo dovrà estendersi alle aree, la cui sistemazione garantisce la formazione di un conveniente accesso;
- 3) quando l'allacciamento dell'area su cui si intende edificare alla rete dei pubblici servizi interessi altre aree edificabili, nel qual caso lo strumento urbanistico dovrà estendersi anche a queste ultime;
- 4) quando, a norma dell'art. 27 della Legge 457/78, nell'ambito delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente previsto dal P.R.G.C. siano individuati, con deliberazione del Consiglio Comunale, gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio della concessione debba essere subordinato alla formazione di Piani di Recupero.

— Nei casi citati, in assenza di specifiche indicazioni del P.R.G.C. e/o del P.P.A. l'estensione degli strumenti urbanistici esecutivi è fissata di volta in volta dall'Amministrazione Comu-

nale, che avrà facoltà, anche con il ricorso alle norme dell'art. 8, ultimo comma della Legge 765/67, di richiedere l'estensione alle aree circostanti oppure ad altre aree che debbano essere collegate a quella oggetto della richiesta, sia per ragioni di funzionalità urbanistica e sia per garantire una organica attuazione delle infrastrutture e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

— In sede di attuazione del P.R.G.C., dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del Programma di Attuazione, l'Amministrazione Comunale può procedere con propria deliberazione alla delimitazione dei comparti costituenti unità di intervento, di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del P.P.A. anche ai fini di equo riparto di oneri e benefici tra proprietari interessati.

— Le procedure di formazione dei comparti sono definite dall'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i.

— La stessa predetta legge precisa gli indirizzi, i criteri e le modalità di allestimento agli artt. 38 39 40 41 41bis 42 43 44 45 46 47.

#### **A) ~~PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (P.P.E.)~~**

— I Piani Particolareggiati sono dei piani urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo quanto disposto dagli artt. 13 e seguenti della Legge 17/8/42 n° 1150 e s.m.i.

— Il P.P.E. deve contenere:

- a) la delimitazione del territorio interessato;
- b) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici, con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;
- c) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planivolumetriche;
- e) l'individuazione degli immobili, o parte dei medesimi, da espropriare o da sottoporre ad occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- f) i termini di attuazione del piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative priorità;
- g) le norme tecniche di attuazione del P.P.E.;
- h) la previsione della spesa occorrente per l'attuazione del P.P.E..

— Il P.P.E. adottato con delibera del C.C. è depositato presso la Segreteria e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio del Comune per 30 gg. consecutivi, durante i quali chiunque può prendere visione e presentare nei 30 gg. successivi osservazioni nel pubblico interesse, alle quali il Comune controdeduce, apportando eventuali modifiche al Piano.

— Il P.P.E. viene approvato secondo i disposti dell'art. 4 della L.R. 56/77.

— L'approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel P.P.E..

— I P.P.E. possono essere formati in tutte le aree residenziali individuate dal P.R.G.C..

— Il P.P.E. può prevedere la formazione dei comparti edificatori secondo le norme e con le procedure di cui all'art. 23 della Legge 17/8/42 n° 1150 e s.m.i.

— Gli elaborati del P.P.E. e le precisazioni aggiuntive circa il procedimento della sua formazione ed approvazione sono quelli indicati agli artt. 39 e 40 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.

#### **B) ~~PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.d.R.)~~**

— I Piani di Recupero di cui all'art. 28 della Legge 457/78 sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.

— I Piani di Recupero sono attuati:

— dai proprietari singoli;

~~— dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino, in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati;~~

~~— dal Comune, nei casi previsti dal citato art. 28 della Legge 457/78.~~

~~— I Piani di Recupero devono contenere:~~

~~1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;~~

~~2) la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare;~~

~~3) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'indicazione degli interventi di recupero proposti; le analisi devono documentare i valori storici ambientali, le condizioni igienico sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;~~

~~4) la definizione progettuale degli interventi proposti con la valutazione sommaria dei relativi costi;~~

~~5) l'individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;~~

~~6) i tempi previsti per l'attuazione del Piano, con l'indicazione delle relative priorità.~~

~~— I P.d.R., adottati dal C.C., sono depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio del Comune per 30 gg. consecutivi, durante i quali chiunque può prendere visione e presentare, entro i 30 gg. successivi, osservazioni nel pubblico interesse, alle quali il Comune controdeduce apportando eventuali modifiche al Piano.~~

~~— I P.d.R. sono approvati con deliberazione del C.C. con le quali vengono decise le osservazioni ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10/02/1953 n° 62.~~

~~— Gli elaborati del P.d.R. e le prescrizioni aggiuntive circa i suoi contenuti e la procedura di formazione, sono descritti all'art. 41 bis della Legge Regionale n° 56/77 e successive modifiche e integrazioni.~~

### ~~**C) PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P)**~~

~~— I P.E.E.P. sono piani urbanistici esecutivi redatti dal Comune ai sensi della Legge 18/4/1962 n°167 e successive modificazioni e integrazioni, nel rispetto del dimensionamento fissato all'art.2 della Legge 28/01/1977 n° 10.~~

~~— Il P.E.E.P. deve contenere:~~

~~1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;~~

~~2) la rete stradale e la definizione degli spazi riservati alle infrastrutture, opere ed impianti di interesse pubblico;~~

~~3) la suddivisione in lotti delle aree con la indicazione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con relative precisazioni plano volumetriche e, ove è il caso, l'ubicazione e la volumetria degli edifici pubblici previsti;~~

~~4) la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse e a soddisfare prevedibili esigenze future;~~

~~5) l'individuazione degli immobili da espropriare al fine della realizzazione del Piano;~~

~~6) i termini di attuazione del piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, con la indicazione delle relative priorità;~~

~~7) le norme tecniche di attuazione del Piano;~~

~~8) il preventivo sommario della spesa occorrente per l'attuazione del Piano;~~

~~— Gli elaborati del P.E.E.P. sono quelli richiesti per il P.P.E. ed elencati all'art. 39 della L.R. n° 56/77.~~

~~— La procedura di adozione, pubblicazione ed approvazione è quella stabilita per il P.P.E..~~

~~— L'approvazione del P.E.E.P. equivale anche a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza di tutta le opere, impianti ed edifici in esso previsti.~~

~~— Le indicazioni del Piano delle aree occorrenti per la costruzione di edifici scolastici sosti-~~

tuisce a tutti gli effetti la dichiarazione di non idoneità prevista dall'art.8 della Legge 9/8/1954 n°645.

— I P.E.E.P. possono essere formati in tutte le zone residenziali previste dal P.R.G.C. ed anche nel territorio agricolo, nonché nell'ambito delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente individuato dal P.R.G.C. stesso.

— E' facoltà del Comune richiedere, in sede di formazione dei Piani esecutivi di iniziativa privata, che una quota della volumetria residenziale edificabile a norma del P.R.G.C. sia vincolata per l'edilizia economica popolare e trasformata in quantità di area mediante l'applicazione dell'indice di densità territoriale ammesso per la zona.

— Tale quantità di area edificabile potrà essere assoggettata a P.E.E.P. ovvero acquisita dal Comune a norma dell'art. 51 della Legge 22/10/1971 n°865.

— La quota di volumetria di cui sopra sarà stabilita caso per caso dal Comune in relazione all'esigenza di edilizia economica popolare e non potrà, comunque, essere inferiore al 20% della volumetria complessiva edificabile a norma del P.R.G.C. nell'ambito del piano esecutivo.

— Valgono per i P.E.E.P. tutti i disposti aggiuntivi di cui all'art. 41 della Legge Regionale n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, relativamente agli obblighi di previsione, alle modalità del loro allestimento, alla formazione dei consorzi, ecc.

#### **D) - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.)**

— I P.E.C. sono piani urbanistici redatti dai privati ed approvati dal Comune.

— I P.E.C. possono essere:

- di libera iniziativa;

- obbligatori quando espressamente previsti dalle presenti norme e/o dal P.P.A.

— Il progetto del P.E.C. comprende gli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. n°56/77 ed è presentato al sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune.

1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, da realizzare a cura del Comune, secondo quanto stabilito dall'art.5 della Legge 28/1/1977 n° 10, ed i criteri per il suo aggiornamento nel caso di pagamento differito. — Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della Legge 28/1/1977 n°10 art.2 e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

3) i progetti degli edifici e delle opere da realizzare, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione di cui all'art.4 della Legge 28/1/1977 n°10;

4) i termini di inizio ed ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i P.P.A.;

5) le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per loro inosservanze alle destinazioni d'uso fissate nel Piano di intervento.

— Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto, il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il progetto viene messo dal Comune a disposizione agli organi del decentramento amministrativo.

— Il progetto viene quindi depositato presso la Segreteria e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque ne può prendere visione.

— Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del Piano, possono essere presentate osservazioni o proposte scritte.

— Il progetto di P.E.C. ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale. La delibera di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'art. 3 della Legge



9/6/1947 n° 530. Le destinazioni d'uso fissate nel piano esecutivo approvato, hanno efficacia nei confronti di chiunque.

— I P.E.C. obbligatori devono essere presentati entro 60 giorni dalla data di approvazione del P.P.A. che li prevede.

— Decorso inutilmente tale termine, il Comune invita i proprietari alla formazione del Piano entro il termine di 30 giorni; ove i proprietari non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del P.E.C. e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari, il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

— Esperite le procedure di cui al 5° e 6° comma del presente paragrafo, il P.E.C. viene approvato dal Consiglio Comunale.

— Ad approvazione avvenuta, il Comune provvede all'espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di P.E.C. per cederli in proprietà o in diritto di superficie a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula di convenzione di cui all'art. 35 della Legge 22/10/1971 n° 865.

— La convenzione dovrà prevedere il rimborso al Comune delle opere sostenute per la compilazione d'ufficio del Piano esecutivo.

— I P.E.C. possono essere formati nelle zone definite dal P.R.G.C. come zone di completamento ed espansione e, come tutti i piani urbanistici esecutivi, devono esser inseriti nel P.P.A.

— Gli elaborati dei P.E.C. e le precisazioni aggiuntive circa procedure e diritti di intervento, sono descritti all'art. 43 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

#### **E) - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)**

— I P.I.P. sono piani urbanistici esecutivi finalizzati alla formazione di aree attrezzate di nuovo impianto da destinare ad insediamenti artigianali ed industriali, sia al riordino ed alla riorganizzazione di quelle esistenti.

— I P.I.P. sono redatti dal Comune ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 n° 865, previa autorizzazione della Regione ed hanno valore di Piani Particolareggiati ai sensi della Legge 17/8/1942 n° 1150 e s.m.i.

— I P.I.P. possono estendersi esclusivamente su aree destinate dal P.R.G.C. a insediamenti produttivi.

— I P.I.P. devono contenere:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune;
- 3) l'organizzazione della viabilità interna ed esterna e dei relativi collegamenti;
- 4) la delimitazione dei nuovi lotti da destinare a nuovi fabbricati industriali;
- 5) l'individuazione di eventuali insediamenti industriali esistenti da mantenere, ristrutturare ed ampliare;
- 6) norme tecniche atte a disciplinare gli interventi previsti nel Piano;
- 7) i programmi e i tempi di attuazione;
- 8) le previsioni della spesa occorrente.

— Gli elaborati del P.I.P. e le precisazioni aggiuntive circa i criteri di formazione sono descritti all'art. 42 della Legge Reg. n° 56/1977 e s.m.i.

— Le aree comprese nel P.I.P. approvato, sono espropriate dal Comune secondo le procedure previste alla Legge 22/10/1971 n° 865 e cedute, per il 50% in proprietà e il 50% in diritto di superficie ad Enti pubblici e privati per la realizzazione di impianti produttivi.

#### **F) - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.T.)**

— I P.T. di cui all'art.47 della L.R.n°56/77, sono i piani urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.

— Il P.T. è formato dal Comune o da un Consorzio di Comuni, di intesa con gli Enti pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere.

— Il P.T. può interessare esclusivamente aree destinate dal P.R.G.C. a spazi pubblici.

— Il P.T. deve contenere:

- 1) la delimitazione delle aree interessate dalle opere oggetto del P.T.;
- 2) i progetti di massima delle varie opere previste;
- 3) il programma ed i tempi di attuazione dei vari progetti con la indicazione delle relative priorità;
- 4) la previsione della spesa occorrente.

— Il P.T. è approvato con deliberazione del C.C. ed è vincolante nei confronti delle pubbliche Amministrazioni interessate, fatte salve le competenze delle Amministrazioni Statali. La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità ed urgenza ed indifferibilità delle opere.

— Valgono per il P.T. tutte le precisazioni aggiuntive di cui all'art.47 della Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i.

***Gli strumenti urbanistici ed amministrativi attraverso il quale il P.R.G. si attua sono:***

***a) l'intervento diretto attraverso il rilascio di permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente;***

***b) lo strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.), la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente; gli S.U.E. sono esclusivamente quelli di cui ai punti 1), 2), 3), 4), dell'Art. 32 della L.R. n. 56/77 e s. m. i.***

***L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e degli strumenti di attuazione dello stesso può essere definita da un P.P.A., i cui contenuti ed elaborati sono quelli di cui alla L.R. n. 56/77 e s.m.i.***

***L'individuazione da parte del P.P.A. delle aree di servizio sociale non può essere episodica, ma deve essere finalizzata all'attuazione dell'intera infrastruttura specificatamente prevista nell'area di validità dello stesso.***

***In sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi S.U.E. e dell'eventuale P.P.A. il comune può procedere alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.***

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

## **ART. 8 TIPI DI INTERVENTO**

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

***Il piano si attua secondo i tipi di intervento di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 s.m.i., così come specificati dalla Circ. Reg. n° 5/SG/URB del 27/04/84 e dal TU Edilizia (DPR. 380/2001 e s.m.i.), fermo restando che, ai fini della omogeneizzazione normativa, la definizione di "Demolizione con ricostruzione" è comprensiva di tutti gli interventi ammessi dalla defi-***

~~nizione di "ristrutturazione" di cui all'art. 3 del TU Edilizia (DPR 380/2001).~~

***Gli interventi di cui al comma precedente sono identificati come segue:***

- Manutenzione ordinaria (Art. 8.a.)
- Manutenzione straordinaria (Art. 8.b.)
- Restauro e risanamento conservativo (Art. 8.d.)
- Ristrutturazione edilizia **di tipo A e tipo B** (Art. 8.e.)
- Demolizione **senza ricostruzione / con ricostruzione** (Art. 8.f.)
- Ampliamento (Art. 8.g.)
- Nuova costruzione (Art. 8.h.)
- Restauro e/o ristrutturazione di bassi fabbricati (Art. 8.i.)
- **Mutamento di destinazione d'uso** (Art. 8.l)
- **Ristrutturazione urbanistica** (Art. 8.m)

#### **ART. 8.a. - MANUTENZIONE ORDINARIA**

~~Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio, e precisamente:~~

- ~~riparazione di serramenti, di gronde, pluviali, recinzioni, manti di copertura, recinzioni esterne;~~
- ~~riparazione o rifacimento di pavimenti e rivestimenti interni, tinteggiature interne e serramenti interni;~~
- ~~riparazione, ammodernamento di impianti igienico sanitari e di riscaldamento, che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici e che non comportino modificazioni strutturali o planimetriche.~~
- ~~Nel caso d'intervento in C.S. va data preventiva comunicazione al Sindaco.~~

***Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di alcune finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e a mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali e/o modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.***

#### **ART. 8.b. - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

~~Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per la realizzazione ed integrazione di servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso, e non alterino la forma e la disposizione delle strutture portanti e la pendenza del tipo di copertura. E precisamente:~~

- ~~rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni ed interni, come intonaci, rivestimenti, zoccolature, cornici, infissi, inferriate, pavimentazioni esterne, con materiali della natura e forma di quelli originari;~~
- ~~rifacimenti di coperture, solai o volte, senza modificazione delle quote di imposta o delle sagoma originaria e sostituzione parziale degli elementi deteriorati;~~
- ~~apertura o chiusura di vani o porte interne; demolizione e/o ricostruzione di tramezzi divisorii non portanti per la realizzazione e/o integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici;~~
- ~~realizzazione ed integrazione dei servizi igienico sanitari e degli impianti tecnologici che non comportino modifiche sostanziali alla pianta degli alloggi ed alla struttura degli edifici, nè aperture nuove verso l'esterno.~~

~~Non sono pertanto da intendere come manutenzione straordinaria, quelle opere che modificano la forma e la posizione delle aperture esterne, la posizione, dimensione e pendenza delle~~

scale, il tipo e la pendenza della copertura e l'altezza dei locali interni.

— Per gli interventi di manutenzione straordinaria è richiesta l'autorizzazione gratuita, ai sensi dell'art. 48 della Legge 457/1978.

— L'ambito di intervento può essere relativo ad una sola unità immobiliare quando le operazioni di manutenzione straordinaria sono limitate ad opere interne.

— Quando gli interventi riguardano parti esterne parziali rispetto l'intero fabbricato o parti di fronti edilizi assoggettabili per caratteristiche tipologiche si dovranno rispettare caratteristiche di omogeneità generale ed i disposti di cui al seguente art. 32.

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

#### **ART. 8.d. - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

— Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

— Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

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

— Prescrizioni operative:

f) L'adattamento degli ambienti interni per il recupero di edifici alle esigenze funzionali di utilizzo, per l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari, nonché il consolidamento con sostituzione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti esterne ed interne, solai e volte, scale, tetto, i quali, sono subordinati all'attuazione del complesso delle operazioni di cui ai punti successivi, ferma restando la inammissibilità di modifiche volumetriche all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

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

1) restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni; per quest'ultimi sono ammessi parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi che possano costituire caratterizzazione architettonica;

2) ripristino degli elementi di originaria caratterizzazione dell'organismo edilizio quali partiture delle finestre, tipo di copertura, particolari elementi di finitura;

3) conservazione dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici,....;

4) conservazione degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti fra unità edilizia ed area scoperta, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chioschi....

b) 1) Eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'organismo edilizio originario e degli ampliamenti del medesimo;

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

e) E' fatto divieto di modificare la posizione e la quota dei seguenti elementi: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto; per quest'ultimo non sono ammesse pendenze delle falde diverse rispetto a quelle originarie e dell'organismo edilizio originale e

degli ampliamenti organici dello stesso.

Gli elementi sopracitati sono soggetti esclusivamente ad operazioni di consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili.

d) 1) L'altezza massima non può essere superiore a quella originaria computata senza tenere conto di soprastrutture o sopraelevazioni incongrue all'opera edilizia originaria e agli ampliamenti organici del medesimo;

2) le distanze minime inderogabili tra edifici nonché delle distanze minime dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue, all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo, nonché dalle operazioni di demolizione degli elementi incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano.

Le costruzioni aggiuntive, di epoca recente, prive di valore storico, artistico ed ambientale, non possono essere considerate ampliamenti organici del fabbricato originario;

3) l'apertura di finestre è ammessa solo nel caso che tra la parete finestrata e quella (o quelle) di edifici antistanti intercorra una distanza minima assoluta di mt. 10;

4) il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo, nonché quello derivante dalle operazioni di demolizioni degli elementi incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano.

Le costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico ed ambientale non possono essere considerati ampliamenti organici del fabbricato originario;

5) il numero di piani non può essere variato.

II) Il recupero alla destinazione d'uso abitativa è ammessa nel caso di vani in attrezzature rurali (quali per esempio: fienili e stalle con esclusione di porcilaie o bassi fabbricati,....) costituenti unico corpo di fabbrica non separato dall'abitazione, semprechè l'utilizzo degli stessi ai fini abitativi non richieda traslazioni dei solai ovvero la sostituzione di elementi strutturali esistenti con altri tipi diversi ed altresì non richieda l'inserimento di elementi costitutivi (quali ad esempio nuove scale) a l'apertura sui fronti esterni di finestre o porte. L'apertura sui fronti interni di finestre deve comunque garantire unitarietà nel prospetto.

III) Gli interventi di risanamento ammettono sui fronti interni, ai fini del mutamento di destinazione d'uso di vani su terrapieno, ad altri usi connessi con la residenza, operazioni di ampliamento delle aperture esistenti purchè la realizzazione di dette opere non richieda l'inserimento di nuovi elementi strutturali ed altresì non alteri l'unitarietà del prospetto.

— Modalità attuative:

— L'intervento di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali si attua con autorizzazione; salvo mutamenti di destinazione d'uso superiori a 500 mq e interventi su fabbricati diversi da quelli residenziali, per cui è prevista la concessione edilizia. Sono comunque da rispettare i disposti di cui al seguente art. 32.

***Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali, formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.***

***Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Entrambi gli interventi ammettono, nei limiti delle possibilità operative di cui sotto, il cambio d'uso.***

***Ove si tratti di edifici da conservare integralmente o da modificare con i metodi del restauro esso è più specificamente denominato restauro conservativo. Esso è rivolto al ripristino ed al consolidamento della struttura***

**complessiva dell'edificio nella sua inscindibile unità formale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni degradanti.**

**Ove si tratti di edifici architettonicamente meno rilevanti, l'intervento è denominato risanamento conservativo. Esso è rivolto al recupero complessivo dell'edificio, inteso come conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche e distributive, compatibilmente con l'obiettivo di realizzare standard di utilizzazione più decorosi. In tal caso oltre le opere proprie del restauro, sono ammesse opere del tipo:**

- a) interventi sull'impianto distributivo rivolti ad ottenere unità edilizie organiche;**
- b) addizioni interne di nuovi elementi distributivi (scale ed ascensori), ove i collegamenti verticali non siano e non possano essere resi regolamentari senza intervenire sulle strutture;**
- c) modeste integrazioni di documentata necessità degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio;**
- d) integrazioni edilizie di parti strettamente necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e di usabilità.**

**L'intervento di risanamento conservativo può prevedere la realizzazione di tamponamenti esterni a chiusura dei volumi esistenti finalizzati alla formazione di nuovi locali a condizione che si tratti di locali che non costituiscono superficie utile. I previsti tamponamenti dovranno essere posizionati in arretrato rispetto alle strutture esistenti, in modo da consentirne la leggibilità.**

#### **ART. 8.e. - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA **DI TIPO A E TIPO B****

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

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

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

— Prescrizioni operative

— Prescrizioni operative:

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

a) 1) Conservazione degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti esistenti fra unità edilizia ed aree scoperte; tra le altre le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) 1) Eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

~~—2) Demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni e i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano.~~

~~—La demolizione di detti elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale e alla dotazione di aree al servizio della residenza.~~

~~e) E' fatto obbligo conservare con la posizione o la quota originaria i seguenti elementi strutturali:~~

~~—1) Murature portanti esterne ed interne;~~

~~—2) Solai e volte;~~

~~—3) Scale;~~

~~—4) Tetto; non sono ammesse pendenze delle falde, differenti rispetto a quelle originarie dell'organismo edilizio originario e degli ampliamenti organici dello stesso.~~

~~—Gli elementi di cui ai precedenti punti c1, c2, c3, c4, sono di norma soggetti, ove occorra, ad operazioni di consolidamento con sostituzione delle parti recuperabili.~~

~~d) Potranno, dove occorre, essere integrati:~~

~~—1) I fronti esterni ed interni: sono ammesse nuove aperture di finestre ad integrazione delle esistenti onde soddisfare i requisiti di soleggiamento e areazione.~~

~~—2) L'impianto strutturale originario verticale.~~

~~—3) L'impianto distributivo organizzativo caratterizzante la tipologia dell'edificio: e ammesso introdurre ascensori o scale.~~

~~e) 1) L'altezza massima non puo' essere superiore a quella originaria computata senza tenere conto di soprastrutture o sopraelevazioni incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo.~~

~~—Nelle trasformazioni di fabbricati l'altezza massima non puo' superare quella degli edifici circostanti. Le trasformazioni di fabbricati sono quelle di cui al successivo punto II).~~

~~—2) Le distanze minime inderogabili tra edifici nonche le distanze dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio e agli ampliamenti organici del medesimo, nonche delle operazioni di demolizione degli elementi incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano. Le costruzioni aggiuntive, di epoca recente, prive di valore storico, artistico, ambientale non possono essere considerate ampliamenti organici del fabbricato originario.~~

~~—3) La riapertura di finestre originariamente esistenti o la nuova apertura al di fuori del C.S., e' ammessa solo nel caso che tra la parete finestrata e quella di edifici antistanti intercorra una distanza minima assoluta di mt. 10.~~

~~—4) Il rapporto massimo di copertura sara' quello risultante dalle operazioni di eliminazioni di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo, nonche dalle operazioni di demolizione degli elementi incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano. Le costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico, ambientale, non possono essere considerate ampliamenti organici del fabbricato originario.~~

~~—5) Il numero di piani fuori terra non puo' essere variato.~~

~~II) E' ammesso il recupero alla destinazione d'uso abitativa di attrezzature rurali indicate in cartografia con apposita simbologia (vedi TAV. 8.5).~~

~~—In tale operazione si ammette incremento di altezza della attrezzatura fino a raggiungere la quota di imposta e quella di colmo dell'abitazione, nel caso che l'attrezzatura rurale costituisca corpo di fabbrica non separato dalla abitazione e che l'innalzamento non sia superiore a mt. 1.~~

~~—Nel recupero alla destinazione abitativa delle attrezzature rurali e' ammesso l'inserimento di nuovi elementi strutturali di collegamento orizzontale, quali i solai, ovvero la traslazione degli stessi.~~

~~—E ammesso altresì l'inserimento di nuovi elementi strutturali di collegamento verticale. Le nuove aperture sui fronti esterni ed interni devono garantire unitarietà nel prospetto.~~

~~III) Gli interventi di ristrutturazione edilizia ammettono, ai fini del mutamento della destina-~~

zione di vani su terrapieno, dall'uso abitativo ad altri usi connessi con la residenza, operazioni di ampliamento delle aperture esistenti ovvero nuove aperture purché si conservi unitarietà nel prospetto.

IV) E' ammesso il riutilizzo delle strutture agricole esistenti e non più utilizzate per le destinazioni connesse alla residenza, con interventi nei limiti del precedente punto.

— Nel caso di reperimento di nuove superficie residenziali sono da rispettare i disposti di cui alla Legge 122/89.

— Modalità attuative:

— Gli interventi oggetto del presente articolo si attuano di norma attraverso concessione singola; sono invece subordinati alla redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo quanto si attuino le operazioni di cui ai punti Ib1 e Ib2, con realizzazione di aree scoperte superiori a 30 mq.; l'obbligo di S.U.E. e' esteso alle operazioni di cui al punto II del presente articolo qualora con l'intervento stesso si realizzino nuove unità immobiliari.

— Lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere redatto nel preciso rispetto delle norme del presente P.R.G..

— Sono comunque da rispettare i disposti di cui al seguente art. 32.

***Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Si distinguono due tipi di ristrutturazione di tipo a) e di tipo b) ai sensi della citata circolare regionale.***

***L'intervento di ristrutturazione di tipo a) può prevedere la realizzazione di tamponamenti esterni a chiusura dei volumi esistenti finalizzati alla formazione di nuovi locali senza che ciò costituisca aumento di superficie utile. I previsti tamponamenti dovranno essere posizionati in arretrato rispetto alle strutture esistenti, in modo da consentirne la leggibilità. Gli eventuali solai potranno essere inseriti soltanto nei locali a doppia altezza.***

***Sono previste dalla ristrutturazione di tipo b) anche le seguenti opere agiuntive:***

***— modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale, realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Ove ciò risulti necessario al fine di conservare l'impianto strutturale originario o di far fronte a mutate esigenze distributive o d'uso, è ammessa anche la realizzazione di collegamenti verticali all'esterno dei fabbricati.***

***— modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.***

***Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio***



**2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.**

**ART. 8.f. - RICOSTRUZIONE DEMOLIZIONE *SENZA RICOSTRUZIONE / CON RICOSTRUZIONE***

— Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

— Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

— Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un'unica concessione.

— Viceversa gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad autorizzazione, purchè non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla Legge 1089/1939 e 1497/1939.

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

— Tale intervento è ammesso sui fabbricati indicati cartograficamente con apposita simbologia (vedi TAV. 8.5).

— Il presente intervento, nel caso di impianti produttivi e fabbricati rurali in zona propria utilizzati in funzione della conduzione del fondo e' consentita senza che si debbano accertare situazioni di impossibilita' del recupero o antieconomicità; la documentazione fotografica e' comunque necessaria.

— Prescrizioni operative:

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

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

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

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

— Nelle operazioni di ricostruzione è fatto obbligo di mantenere:

— la sagoma originaria dell'edificio;

— la pendenza delle falde;

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

— l'altezza massima non puo' essere superiore a quella originaria;

— le distanze minime tra edifici, dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazioni di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli amplia-

menti organici del medesimo;

—l'apertura di finestre è ammessa solo nel caso che tra la parete finestrata e quella (o quelle) di edifici antistanti intercorra una distanza minima assoluta di mt. 10;

—il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazioni di eliminazioni di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

—il numero dei piani fuori terra non può essere variato.

—Modalità attuative:

—L'intervento di ricostruzione si attua con concessione singola nel rispetto dei disposti di cui al seguente art. 32.

### **Demolizione senza ricostruzione:**

***Gli interventi riguardanti edifici privi di caratteri che ne giustifichino la conservazione; gli interventi sono rivolti a realizzare un migliore assetto urbanistico anche sotto il profilo della salvaguardia ambientale. Essi possono essere ammessi in relazione al successivo riutilizzo edificatorio dell'area oppure possono avere carattere autonomo nel resto del territorio.***

### **Demolizione con ricostruzione:**

***Gli interventi riguardanti edifici privi di caratteri che ne giustifichino la conservazione e che, quindi, possono essere demoliti e sostituiti con un nuovo edificio. Questi tipi di intervento, in assenza di altre norme specifiche devono:***

***a) prevedere la realizzazione di una superficie utile non superiore a quella esistente;***

***b) proporre un progetto di ricostruzione che tenga conto della tipologia dell'edificio da demolire (se valida e coerente con il contesto urbanistico), dell'area da questo occupata e della conformazione del contesto di cui fa parte, in modo da garantire un inserimento del nuovo edificio corretto e integrato ai caratteri planovolumetrici dell'ambito interessato.***

## **ART. 8.g. - AMPLIAMENTO**

—Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati; gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato

Prescrizioni operative:

—Le prescrizioni operative per gli interventi di ampliamento sono:

1) Volumetria massima ammissibile: \_\_\_\_\_ in funzione dell'area

2) Rapporto massimo di copertura: \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ "

3) Altezza massima ammissibile: \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ "

4) Distanze minime inderogabili:

— da strade: \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ "

— da confini: \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ "

— da fabbricati: \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ "

5) Piani fuori terra ammessi: \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ "

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

—Modalità attuative:

~~Gli interventi di ampliamento si attuano con concessione singola previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione nel rispetto dei disposti di cui al seguente art. 32.~~

***Gli interventi rivolti ad aumentare la consistenza di edifici esistenti mediante addizioni orizzontali e verticali, ovvero la chiusura di spazi accessori aperti all'interno della sagoma degli edifici o la realizzazione di volumi interrati, da realizzare nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio oggetto dell'intervento e del suo intorno ambientale, secondo i parametri stabiliti dal P.R.G. e dal Regolamento Edilizio.***

#### **ART. 8.h. - NUOVA COSTRUZIONE**

~~— Gli interventi di nuova costruzione sono quelli volti a realizzare una costruzione interamente nuova o una parte ex novo di costruzioni esistenti, anche se sorga su un'area risultante da demolizione.~~

~~— Prescrizioni operative:~~

~~— Le prescrizioni operative per gli interventi di nuova costruzione sono:~~

~~I)~~

~~1) Volumetria massima ammissibile: \_\_\_\_\_ in funzione della zona;~~

~~2) Rapporto massimo di copertura: \_\_\_\_\_ " " "~~

~~3) Altezza massima ammissibile: \_\_\_\_\_ " " "~~

~~4) Distanze minime inderogabili:~~

~~— da strade: \_\_\_\_\_ " " "~~

~~— da confini: \_\_\_\_\_ " " "~~

~~— da fabbricati: \_\_\_\_\_ " " "~~

~~5) Piani fuori terra ammessi: \_\_\_\_\_ " " "~~

~~6) Parecchi privati: quantita' di cui all'art. 18 della L.R. 56/77.~~

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

~~— Modalità attuative:~~

~~— L'intervento oggetto del presente articolo si attua di norma con concessione singola.~~

~~— Per l'attuazione dell'intervento di nuova edificazione e' prescritta la formazione del S.U.E. qualora non risulti specificata sulla tavola di P.R.G. la viabilita' di transito e di penetrazione interna attinente all'area sulla quale si intende realizzare l'intervento.~~

~~— E' altresì prescritto lo S.U.E. quando l'area su cui si attua l'intervento non e' completamente fornita di opere di urbanizzazione primaria oppure quando e' direttamente interessata dalla previsione di opere di urbanizzazione secondaria.~~

~~— Preventivamente al rilascio della concessione edilizia e' da predisporre, da parte del richiedente, opportuna relazione geologico tecnica atta a definire la stabilita' del versante oggetto dell'intervento, la sistemazione del terreno e il tipo di fondazione opportuno.~~

***Gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate, da realizzare secondo gli indici, i parametri, le prescrizioni specifiche e tipologiche delle presenti norme e delle tavole grafiche. Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi crollati o demoliti, salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio.***

#### **ART. 8.i. — RESTAURO E/O RISTRUTTURAZIONE DI BASSI FABBRICATI**

~~— Si tratta di interventi su bassi fabbricati non destinati a residenza e che non sono in contrasto con l'ambiente.~~

—Essi possono essere restaurati con materiali coerenti con quelli preesistenti nell'area, ed in essi è consentito svolgere le funzioni loro proprie (magazzini, garages, depositi, piccolo artigianato,....) purchè tali funzioni non siano incompatibili con le destinazioni d'uso proprie dell'area in cui tali fabbricati ricadono.

### **ART. 8.I MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO**

***Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che prevedono la parziale o totale modificazione d'uso di un immobile a favore di una diversa categoria d'uso non equipollente ai sensi delle presenti norme in applicazione dell'art. 8 della L.R. 19/99.***

***La destinazione d'uso legittima ed in atto è definita da quella risultante dall'ultimo atto abilitativo rilasciato. Solo in mancanza di tale provvedimento potrà essere quella catastalmente attribuita o attestata tramite autocertificazione.***

***Il cambio d'uso è soggetto a titolo abilitativo ai sensi dell'art. 8 L.R. 19/99 ed è sempre consentito, anche senza detto titolo ed in assenza di opere edilizie, per unità immobiliari di cubatura non superiore ai 700 mc (art. 48 L.R. 56/77) ove ammesso dalle norme di area.***

### **ART. 8.m RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

***Gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi; tali interventi possono prevedere la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.***

## **ART. 9 PARAMETRI URBANISTICI**

### **a) SUPERFICIE TERRITORIALE O AREA DI INSEDIAMENTO:**

Si intende per "superficie territoriale", ovvero area di insediamento, un "quantum" di terreni delimitato come zona omogenea, ai sensi del D.M. del 2/04/1968 n. 1444, caratterizzato da una specifica destinazione e comprensivo di tutti gli spazi pubblici esistenti e previsti nello stesso ambito da uno strumento urbanistico, indipendentemente dal proprietario dei medesimi.

La superficie è computata all'asse delle strade che eventualmente delimitano la stessa zona omogenea.

### **b) SUPERFICIE CATASTALE DI PROPRIETA' O LOTTO DI PROPRIETA':**

Si intende per "superficie catastale di proprietà" l'insieme delle aree censite a "Catasto" di cui l'intestatario può godere e disporre entro i limiti delle vigenti legislazioni.

### **c) SUPERFICIE FONDIARIA O LOTTO DI PROPRIETA':**

Si intende per "superficie fondiaria" la porzione di "lotto" ricadente in una stessa zona territoriale omogenea, che è suscettibile di impiego edificatorio. Essa si ottiene deducendo dall'area totale della "superficie catastale di proprietà" gli spazi destinati a servizi e viabilità pubblica previsti dal P.R.G.C. o dallo strumento attuativo.

### **d) INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE:**

Esso è il rapporto tra il volume costruibile e la superficie territoriale.

### **e) INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO:**

Esso è il rapporto tra il volume costruibile e la superficie fondiaria.

### **f) VOLUME DEI FABBRICATI:**

La cubatura progettata, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità (mc/mq) è data dal volume di tutto il solido emergente dal terreno da sistemare o sistemato se questo risulta più basso rispetto al livello naturale, misurato fino all'intradosso del solaio di copertura

dell'ultimo piano abitabile o al suo valore medio in caso di copertura inclinata.  
Gli eventuali sbancamenti dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati così come eventuali riporti di terra e ogni altra opera di sistemazione del terreno.

Nel calcolo della cubatura devono essere compresi gli sporti ed avancorpi e altri oggetti di qualsiasi tipo anche se limitatamente ai piani superiori a quello del terreno.

Vengono esclusi dal computo:

i porticati, le logge aperte, i balconi e le sovrastrutture tecniche intendendo con queste i vani scale, ascensori, locali autoclave, ecc.... emergenti dall'ultimo solaio e/o dal tetto e strutture tecnologiche costituenti servizio pubblico.

#### g) SUPERFICIE COPERTA :

E' quella che misura la sezione orizzontale dell'edificio, racchiusa dal suo perimetro esterno. Sono esclusi dalla superficie coperta gli aggetti di tetti non superiori a m. 1,5, cornicioni, balconi, pensiline.

Sono invece compresi, anche se sempre esclusi dal computo della cubatura, i porticati, i loggiati, i terrazzi che formano aggetti di edifici con sporgenza superiore a mt. 1.50 o poggianti da un lato su sostegni eretti da piano terra, anche se con minore sporgenza.

Nel caso di edifici destinati ad attività produttive o commerciali, non sarà considerata superficie coperta quella adibita a banchine di carico o piattaforma di sollevamento all'aperto.

#### h) RAPPORTO DI COPERTURA :

E' il rapporto numerico o percentuale tra l'area occupabile con edifici e l'area edificabile del lotto.

Il rapporto di cubatura si applica sulla superficie fondiaria sia in caso di S.U.E. sia di concessione singola.

#### i) SUPERFICIE UTILE ABITABILE :

La superficie degli alloggi al netto dei muri esterni ed interni, logge e balconi, vani di porte e finestre, scale, spazi per servizi tecnici (quali SIP, ENEL, ACQUEDOTTO, TELEFONI, RAI TV).

#### l) SUPERFICIE COPERTA PER POSTO DI LAVORO O ADDETTO :

Per l'edificazione destinata ad attività produttive, il passaggio della quantità edificata o edificabile, espressa in superficie coperta, al numero di posti di lavoro o addetti teoricamente insediabili, avverrà assegnando ad ogni posto di lavoro o addetto una superficie coperta di 150 mq., a meno di documentati programmi di lavoro che richiedono una maggiore superficie per addetto.

#### m) ALTEZZA DEI FABBRICATI :

A tutti gli effetti, eccetto che per il calcolo della cubatura, l'altezza di fabbricati è la maggiore fra quelle misurate dalla quota del terreno sistemato o del marciapiede stradale (ed in mancanza di esso del sedime stradale) all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (se inclinato alla sua quota media).

L'altezza massima è la maggiore delle altezze computate secondo le modalità di cui al comma precedente, delle singole fronti prospettanti verso spazi pubblici o privati.

Nei terreni declivi tale altezza massima viene misurata rispetto al piano di campagna naturale. Non si computa la maggiore altezza determinata sui prospetti:

– dalla presenza di rampe di accesso e seminterrato se la somma della loro larghezza non supera la dimensione di 6.00 mt.;

– dalla larghezza dei volumi tecnici (torri di scale, ascensori, camini);

– dalla presenza di parte di cortile ribassato se il medesimo è ricoperto a quota del terreno sistemato, da struttura traforata o a graticcio, sempre che la superficie di tale cortile ribassato non sia superiore alla superficie totale coperta del fabbricato.

n) ~~DISTACCHI:~~

~~I distacchi prescritti per ogni edificio, nei confronti dei confini, delle recinzioni e degli altri edifici, saranno misurati in corrispondenza della massima sporgenza del solido che si considera per il calcolo del volume comprendendo anche i porticati e i terrazzi coperti. Non saranno quindi presi in considerazione gli aggetti dovuti ai balconi, tetti, pensiline (per tutti questi resta l'obbligo di conservare un distacco minimo di mt. 3.00 dai confini e dalle recinzioni).~~

o) ~~ARRETRAMENTI DAL CIGLIO STRADALE:~~

~~Definito "ciglio della strada" la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari, sia pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili) (vedi Art. 2 del D.M. 1/4/1968 n. 1404), le distanze di arretramento prescritte dalle presenti norme dovranno intercorrere tra il ciglio stesso e la massima sporgenza del fabbricato, con l'avvertenza che alla distanza di arretramento deve aggiungersi la eventuale proiezione di scarpate e fossi nonché della maggiore fascia espropriata dall'Ente proprietario della strada ( Art.4 del D.M. n.1404 del 1/4/1968 ). Non saranno ammessi aggetti se non di cornicioni, tetti o pensiline.~~

p) ~~FILO DI FABBRICAZIONE - MISURA DELLE DISTANZE~~

~~Il filo di fabbricazione è costituito dal perimetro esterno dell'edificio esclusi gli aggetti dei tetti, cornicioni, balconi, pensiline con sporgenze inferiore a 1.50 mt.~~

~~Il filo di fabbricazione deve invece tenere conto dei loggiati, porticati, bow-window, ecc....~~

~~Nel caso che gli edifici siano in fregio a strade pubbliche o private non sono comunque ammessi elementi aggettanti per più di 10 cm. sull'area stradale, salvo che tali elementi non si trovino ad altezza di almeno 4 mt. rispetto alla strada stessa e risultino di sporgenza inferiore a 1.50 m.~~

***Le definizioni uniformate dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici sono contenute nel Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C. n. 21 del 21/06/2002 pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 35 del 29/08/2002, modificato con D.C. n. 18 del 09/09/2005 pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 40 del 06/10/2005 e con D.C. n. 2 del 13/04/2012 pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 19 del 10/05/2012. In particolare le suddette definizioni sono contenute negli articoli dal 13 al 27 compreso.***

## TITOLO TERZO

### DEFINIZIONE DELLE AREE OMOGENEE E NORMATIVA SPECIFICA

#### ART. 10 GENERALITA'

Il territorio comunale è suddiviso in aree, caratterizzate dall'esistenza di condizioni di omogeneità delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti ed insediabili, della tipologia edilizia e della densità insediativa esistente o prevista e così definita nella disciplina propria di ciascuna area.

#### AREE OMOGENEE

- A) Centro storico ambientale C.S.
- B) Ristrutturazione ed utilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente (a capacità insediativa esaurita) RT1 - RT2 - RT3 – **RT4 – RT5**;
- C) Residenziali di completamento e/o nuovo impianto ~~RC1 – RC2 – RC3 – RC4 – RC5~~ **C1 – C2 – C3 – C4**
- E) Agricole AG;
- F) Destinate a completamento di attività produttive ~~IR1 – IR2~~;  
Destinate a nuovo impianto di attività produttive IN;
- G) Destinate a servizi pubblici SP;
- H) ~~Destinate a vincoli particolari.~~

Le diverse aree sono qualificate in base alla descrizione di cui alle norme seguenti e come tali contrassegnate con diverse sigle in cartografia.

Tali aree sono individuate e disciplinate in rapporto:

- 1) al tipo di servizi esistenti e previsti;
- 2) ai tipi di interventi edilizi previsti, sia in relazione alle infrastrutture pubbliche sia agli interventi privati;
- 3) alle modalità degli interventi (condizioni di edificabilità).

Per ogni area le tabelle allegate completano le presenti norme costituendone parte integrante.

***Le soluzioni costruttive dei nuovi edifici dovranno implementare gli aspetti impiantistici capaci di migliorare le prestazioni energetiche, con particolare riferimento a quanto disciplinato dalla L.R. 13/2007 e dalla D.G.R. 04/08/2009 n. 46-11968.***

***Ai fini della tutela delle risorse idriche di acque potabili, tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione, che prevedano la realizzazione di spazi a verde, dovranno essere dotati di un sistema di raccolta delle acque piovane con vasche di raccolta interrato aventi capacità non inferiore a 3 m<sup>3</sup> per l'irrigazione di orti, giardini, tappeti erbosi, ecc. Si richiamano, per quanto pertinenti le disposizioni della D.C.R. n. 117-10731 del 13/03/2007 – Piano di Tutela delle acque.***

***La realizzazione di impianti di illuminazione esterna dovrà essere orientata alla prevenzione e al contenimento del fabbisogno energetico, nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili, nonché la prevenzione dell'inquinamento luminoso. (L.R. 31/00).***

***La progettazione architettonica degli interventi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti.***

**ART. 10 bis - Zone di eccellenza del Progetto di candidatura UNESCO dei "PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO E MONFERRATO"**

**Il territorio comunale inserito nella componente 4 "Nizza Monferrato e il Barbera" della candidatura UNESCO ~~Core Zone 2 "Barbera"~~, di cui ~~all'allegato 2 alla D.G.R. n. 87-13852 del 16 marzo 2010 e s.m.i.~~, 30 settembre 2013, n. 34-6436 è sottoposto agli indirizzi normativi formulati sulla base di quanto già deliberato dal Consiglio Comunale e contenuti nell'allegato 3 alla D.G.R. n. 87-13852 del 16 marzo 2010 e nel Documento adottato con Determina Dirigenziale n. 460 del 20/07/2010.**

**Gli Indirizzi normativi contengono Direttive e Prescrizioni, queste ultime in particolare costituiscono le indicazioni necessarie per garantire l'immediata tutela dei territori delle core zone e costituiscono prescrizioni vincolanti e cogenti con immediata attuazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati titolari di potestà territoriali o di diritti di proprietà; tali indicazioni inoltre prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunale e nei relativi strumenti di attuazione.**

**Nel dettaglio, il territorio comunale incluso nella zona sopra citata è sottoposto alle seguenti prescrizioni attuative da applicarsi all'intero ambito della core zone.**

**1. INDIRIZZI PER LA TUTELA DELLE COMPONENTI NATURALI E PAESAGGISTICHE**

**1.1 Tutela del sistema idrografico**

**a. Il sistema idrografico è sottoposto alle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico e del Piano di Tutela delle Acque.**

**b. In ogni caso si prescrive che:**

- qualsiasi intervento che si renda necessario sul sistema idrografico deve essere effettuato attraverso l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;**
- qualsiasi intervento che interferisca con le specie vegetali autoctone che si trovano lungo i corsi d'acqua (quali rii, scarpate, sorgenti, torrenti e zone umide) deve perseguirne il mantenimento e la tutela.**

**1.2 Tutela dei sistemi geomorfologico e naturalistico e localizzazione di nuovi impianti.**

**a. E' vietato aprire o ampliare impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, localizzare depositi di sostanze pericolose o di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D. Lgs. 17 agosto 1999, n. 334.**

**b. E' vietata la localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo quali campi fotovoltaici e centrali a biomasse. Nelle more dell'approvazione del Regolamento comunale che disciplina l'installazione degli impianti di energia alternativa per autoconsumo, gli stessi sono da assoggettare alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.**

**c. Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrato.**

**1.3 Tutela degli elementi di valore estetico, percettivo e della visibilità (belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico, strade**



panoramiche)

- a. *Nelle more della redazione dello studio paesaggistico e della definizione delle fasce di rispetto non sono consentiti interventi che alterino la morfologia e gli elementi visivi dell'edificato e della vegetazione che compongono il paesaggio agrario.*
- b. *Nelle more dell'individuazione delle strade di costa e di crinale e dei fondovalle dai quali si può avere una panoramica sui profili collinari e delle relative fasce di rispetto, per un'ampiezza di 30 m dalla linea del crinale da entrambi i lati della strada sono vietate nelle aree agricole la realizzazione di nuovi edifici, la posa di costruzioni mobili e temporanee, la realizzazione depositi, l'installazione di antenne, la realizzazione di reti tecnologiche aeree ed impianti puntuali.*
- c. *Sono fatti salvi gli interventi previsti dai disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.*

**1.3.1 Ripristino delle alterazioni**

*Viene incentivato il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, favorendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche. Tali azioni sono perseguite anche attraverso l'applicazione delle indicazioni riportate sui seguenti manuali:*

*REGIONE PIEMONTE, Assessorato ai Beni Ambientali, Criteri e Indirizzi per la tutela del Paesaggio , D.G.R. n.21-9251 del 05/05/03 – B.U.R. n. 23 del 05/06/03.*

*REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DI PRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia, Torino 2010.*

*REGIONE PIEMONTE, Assessorato all'Urbanistica e alla Pianificazione Territoriale, Longhi A., Rolfo V., La struttura storica del paesaggio: buone pratiche di interpretazione, pianificazione e orientamento, Torino 2007.*

*REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, Sistema delle colline centrali del Piemonte. Langhe – Monferrato – Roero. Studio di inquadramento, Torino 1999.*

*DANIELA BOSIA, Guida al recupero dell'architettura rurale del GAL. Langhe Roero Leader, 2006*

*REGIONE PIEMONTE, PROVINCIA DI ASTI, a cura di Ivana Bologna, Il recupero degli edifici rurali nella provincia di Asti, Asti 2000.*

*REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, a cura di Luciano Re, Guida per gli interventi edilizi nell'area territoriale dei Comuni dell'Associazione del Barolo, Torino 2000.*

*REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, Guida per gli interventi edilizi di recupero degli edifici agricoli tradizionali - Zone Bassa Langa e Roero, Torino 1998.*

**REGIONE PIEMONTE, Direzione Ambiente, Tecniche di sistemazione idrogeologica – naturalistica, Torino**

**1.3.2 Modifiche alla trama del paesaggio agrario**

**Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario, quali la sistemazione e/o l'ampliamento della viabilità esistente, la realizzazione di nuova viabilità o di parcheggi, che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati, solo se necessari, facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica. Tali azioni vanno perseguite anche attraverso l'applicazione delle indicazioni riportate sui manuali citati al precedente punto 1.3.1.**

**1.3.3 Viabilità a uso agricolo**

**E' ammessa la realizzazione di nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli per una larghezza massima di 3 m; sono ammesse deroghe fino a 5 m solo nei casi in cui sia documentata la necessità per motivi di conduzione dei terreni agricoli utilizzare tali strade per il passaggio di mezzi agricoli di maggiori dimensioni.**

**2. INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE**

**L'amministrazione comunale persegue la conservazione della trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato e dell'assetto del paesaggio agrario e dei sistemi edificati storici.**

**2.1 Interventi sullo stato fertile del suolo.**

**Sono vietate alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive ed estese impermeabilizzazioni.**

**2.2 Mantenimento della trama agricola.**

**E' prescritta la conservazione e il mantenimento del reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole. Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.**

**2.3 Mantenimento della morfologia del terreno.**

**E' prescritta la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.)**

**2.4 Conservazione dell'assetto agrario.**

**E' prescritta la conservazione dell'assetto agrario costruito, delle recinzioni proprie del sistema insediativo storico, delle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia).**

**2.5 Interventi sui vigneti.**

- a. Nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, sono ammessi i nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni.**
- b. Allo scopo di mantenere la varietà colturale storicamente consolidata sono ammesse, oltre ai vigneti, le colture agricole tradizionali.**
- c. La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.**

## **2.6 Interventi negli insediamenti rurali**

### **2.6.1 Interventi ammessi**

- a. Sono consentiti gli interventi edilizi o infrastrutturali di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione o di ampliamento strettamente necessari per adeguamenti funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fatti salvi gli interventi di ampliamento sul patrimonio edilizio esistente non destinato al servizio dell'agricoltura o sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole di cui all'art. 17 delle presenti norme.***
- b. E' altresì ammesso l'insediamento di nuove attività agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative, che privilegino il riuso di strutture esistenti.***
- c. Gli interventi edilizi ed infrastrutturali che comportano ristrutturazione con modifiche esterne, ampliamento o nuova costruzione e che possono, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005. I suddetti interventi sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale o Locale per il Paesaggio, sulla base delle rispettive competenze, ai sensi della L.R. 32/2008 per l'adeguamento al decreto legislativo 42/2004.***

### **2.6.2 Modalità costruttive**

***Nelle more dell'adeguamento del regolamento edilizio alle presenti disposizioni, gli edifici agricoli dovranno attenersi ai modelli dei rustici tradizionali esistenti, in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde delle coperture e i materiali di finitura facendo riferimento alla manualistica citata al paragrafo 1.3.1.***

## **3. INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE RESIDENZIALI (CS, RT, C) E PRODUTTIVE (IN, IR)**

### **3.1 Interventi consentiti**

- a. All'interno delle aree residenziali e produttive esistenti nel vigente PRGC sono consentiti:***
  - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;***
  - gli ampliamenti dei fabbricati esistenti;***
  - i nuovi interventi edilizi nelle aree espressamente individuate sulle tavole di piano: tali interventi edilizi sono soggetti alle prescrizioni di cui al successivo punto 3.3.***

### **3.2 Modalità costruttive.**

- a. Nelle more dell'adeguamento del regolamento edilizio alle presenti disposizioni, per i tipi di intervento ammessi, non sono consentiti cam-***

*biamenti dei materiali costruttivi e dei caratteri stilistici locali tradizionali e, per gli interventi di completamento, si deve rispettare l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali.*

### **3.3 Prescrizioni per gli interventi**

*a. I nuovi interventi edilizi ammissibili nel vigente PRGC devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ad esempio alle immediate pertinenze ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005. Inoltre ogni intervento trasformativo che comporti ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione e che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio, è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale o Locale per il Paesaggio, sulla base delle rispettive competenze, ai sensi della L.R. 32/2008 per l'adeguamento al decreto legislativo 42/2004.*

### **3.4 Riutilizzo delle strutture esistenti**

*a. Occorre incentivare il riutilizzo a fini residenziali delle strutture edilizie esistenti, limitatamente ai volumi già chiusi su tre lati.*  
*b. Nel caso di recupero ed eventuale ampliamento degli stessi, o ampliamento/completamento di strutture, gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia. L'insieme delle opere, pertinenze edificate e non, dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto. Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetati.*

### **3.5 Spazi aperti**

*a. Occorre incentivare la ricostituzione degli spazi aperti anche attraverso l'incentivo alla sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno, con corpi edilizi coerenti con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali.*

## **ART. 11 AREA OMOGENEA DI CENTRO STORICO AMBIENTALE - C.S.**

Il CENTRO STORICO è delimitato sulle tavole grafiche di P.R.G.C. con apposita simbologia.

Destinazioni d'uso ammesse:

In tali aree previste ad uso residenziale si intende la destinazione abitativa sia permanente che temporanea.

Sono ammesse inoltre le seguenti destinazioni:

- attività distributive come negozi, mercati coperti, punti di vendita al dettaglio con l'esclusione dei supermercati e dei grandi magazzini di vendita all'ingrosso **delle medie e grandi strutture di vendita**;
- attività terziarie, quali uffici, studi professionali, sedi o agenzie commerciali, finanziarie,

- amministrative, direzionali;
- attività ricettive, ricreative, associative, sportive, culturali e pubblici servizi (bar, caffè, alberghi, ristoranti, mense, tavole calde, ecc.) attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive;
- attività artigianali al servizio della residenza quando non rumorose, moleste o nocive;
- autorimesse pubbliche o private;
- attività connesse con l'agricoltura, piccole stalle ed allevamenti di animali da cortile per uso domestico, quando tale attività sia già esercitata alla data di approvazione del P.R.G.C. (sono da escludersi invece gli allevamenti suini);
- attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive.

Le destinazioni d'uso degli immobili sono vincolanti; ogni abusivo mutamento provoca la revoca dell'agibilità e abitabilità dei locali e della licenza di esercizio.

Interventi ammessi:

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78, degli articoli 12 e 41 bis della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche, le aree di Centro Storico sono indicate come "zone di recupero". Con riferimento all'art. 24 della L.R. n. 56/77, nelle aree suddette è fatto divieto di modificare di norma i caratteri ambientali, della trama viaria ed edilizia esistenti, nonché dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizione locale.

Gli interventi nell'area omogenea C.S. saranno assoggettati a ~~concessione singola~~ **permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente** e/o mediante **oppure a** S.U.E. (Piano di Recupero) di iniziativa pubblica e/o privata, **in funzione dell'intervento**.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 8 delle presenti Norme limitatamente a:

- Manutenzione ordinaria (8.a.)
- Manutenzione straordinaria (8.b.)
- Restauro e risanamento conservativo (8.d.)
- Ristrutturazione edilizia **di tipo A** (8.e.)
- **Mutamento di destinazione d'uso (8.l)**
- Le opere di cui alla lettere a) b) c) d) e) f) g) v) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per gli interventi di cui ai punti 8.d, 8.e. ed 8.f, qualora riguardino edifici costituiti da più alloggi, valgono i disposti di cui all'ultimo comma dell'art 27 della Legge 457/78.

Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso dei locali compatibilmente con le destinazioni ammesse.

Nella Tav. 8.5 sono cartograficamente individuati i tipi di interventi ammessi nel centro abitato **storico**, suddivisi in **tre** ~~quattro~~ categorie:

- a) fino a manutenzione straordinaria
- b) fino a restauro e risanamento conservativo
- c) fino a ristrutturazione edilizia**

~~d) recupero di strutture agricole non più utilizzate.~~

Quando sia dimostrata l'effettiva consistenza di un edificio, o parte, non corrispondente alle caratteristiche che hanno guidato al riparto delle aree nelle categorie di cui sopra, il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17 ~~VH~~ **VIII** comma della L.R. 56/77, potrà consentire di variare il tipo di intervento.

Le aree libere sono inedificabili, salvo quelle espressamente indicate nelle tavole di P.R.G.C. come spazi pubblici, per le quali sono possibili gli interventi previsti dall'art. 21 punto 1) della L.R. 56/77 e successive varianti **s.m.i.** così come definiti al successivo art. 18 e alla scheda di zona "Spazi pubblici".

Le aree libere risultanti dalla demolizione di corpi di fabbrica incongrui con i fabbricati originari sono inedificabili; queste devono essere adibite a parcheggio o a verde privato nonché a giardino o orto.

***Gli interventi sono inoltre subordinati al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 10 bis delle presenti norme.***

**ART. 12 AREE OMOGENEE DI RISTRUTTURAZIONE ED UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (a capacità insediativa esaurita) RT1 - RT2 - RT3 - **RT4 – RT5****

Le aree omogenee RT1 - RT2 - RT3 - **RT4 – RT5** sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G.C. con apposita simbologia.

Destinazioni d'uso ammesse:

In tali aree, previste ad uso residenziale, si intende propria la destinazione abitativa, sia permanente che temporanea.

Sono ammesse inoltre le seguenti destinazioni:

- attività distributive come negozi, mercati coperti, punti di vendita al minuto, ~~con l'esclusione dei supermercati e dei grandi magazzini di vendita all'ingrosso.~~
- attività terziarie quali uffici, studi professionali, sedi o agenzie commerciali, finanziarie, amministrative, direzionali;
- attività ricettive, ricreative, associative, sportive, culturali e pubblici servizi (bar, caffè, alberghi, ristoranti, mense, tavole calde..) attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive;
- attività artigianali al servizio della residenza quando non rumorose, moleste o nocive;
- attività connesse con l'agricoltura quali stalle per l'allevamento bovino, allevamento di animali da cortile per uso domestico, quando tali attività siano già esercitate alla data di approvazione del presente P.R.G.C. (sono da escludersi gli allevamenti suini);
- attrezzature pubbliche e riservate alle attività collettive.

Le destinazioni d'uso degli immobili sono vincolanti; ogni abusivo mutamento provoca la revoca dell'~~abitabilità~~ e agibilità dei locali o della licenza di esercizio.

Interventi ammessi:

Gli interventi ammessi in tali aree sono quelli indicati all'art. 8 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione limitatamente ai punti:

- Manutenzione ordinaria (8.a.)
- Manutenzione straordinaria (8.b.)
- Restauro e risanamento conservativo (8.d.)
- Ristrutturazione edilizia **di tipo A e tipo B** (8.e.)
- **Demolizione** ~~Ricostruzione~~ **senza ricostruzione / con ricostruzione** (8.f.)
- Ampliamento (8.g.)
- ~~Restauro e/o ristrutturazione di bassi fabbricati (8.i.)~~
- **Mutamento di destinazione d'uso (8.l)**
- **Ristrutturazione urbanistica (8.m)**

- Le opere di cui alla lettere a) b) c) d) e) f) g) v) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

~~I fabbricati ex agricoli, anche se disaggregati dalla residenza, possono essere recuperati ai fini abitativi attraverso gli interventi edilizi sopra elencati. Qualora tali recuperi determinino la costituzione di nuove unità immobiliari, eccedendo così la limitazione al cambio di destinazione d'uso di cui al precedente Art. 10, la concessione edilizia è sottoposto a preventiva redazione di S.U.E; tutti gli altri interventi ammessi saranno soggetti a concessione singola.~~

Nuove costruzioni per ampliamento di abitazioni unifamiliari sono ammissibili una-tantum solo in assenza di preesistenze ex-agricole, recuperabili con le modalità di cui alle precedenti destinazioni d'uso e con il rispetto delle tipologie edilizie proprie della zona.

Per le aree indicate sulle tavole di P.R.G.C. come spazi pubblici sono possibili gli interventi previsti dall'art. 21 punto 1) della L.R. 56/77 e s.m.i. così come definiti al successivo art. 18

e alla scheda di zona “Spazi pubblici”.

Le aree libere risultanti dalla demolizione di corpi di fabbrica incongrui con i fabbricati originari sono inedificabili. Queste devono essere adibite a parcheggio o a verde privato nonché a giardino o ad orti.

Gli interventi di Ampliamento (8.g.) saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi:

- volumetria massima ammissibile:

20% della superficie utile esistente, **con un massimo di 300 m<sup>3</sup> nel rispetto del rapporto di copertura**; 25 m<sup>2</sup> sono consentiti anche se eccedono tale percentuale;

- altezza massima ammissibile:

non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti;

- piani fuori terra massimi ammessi:

non superiori a quelli degli edifici circostanti;

- distanze minime inderogabili:

da strade: 6.00 m o nel rispetto del filo edilizio esistente **all'interno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada; all'esterno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada le distanze sono quelle di cui al Codice della Strada;**

da confini: 5.00 m o, nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti **espresso a mezzo di scrittura privata registrata e trascritta**; i fabbricati di altezza all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superiore a 3.00 m **rispetto all'originario piano di campagna** potranno sorgere a confine. **Nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, questo potrà avere un'altezza anche maggiore di 3.00 m, purché rispetto alla quota del terreno confinante esso non superi il limite massimo di 3.00 m di altezza.**

da fabbricati: 10,00 m **da parete finestrata** o nel rispetto del C.C., ~~previo assenso dei confinanti~~ **per entrambe le pareti non finestrate.**

Prescrizioni particolari:

Nelle aree RT1 - RT2 - RT3 - **RT4 – RT5**, costituenti il vecchio tessuto edificato, oltre gli interventi sopra descritti sono ammesse, per le attività agricole in atto, la residenza rurale e le relative attrezzature quali fienili, stalle, serre, silos, magazzini, in funzione della conduzione dei fondi. In tali aree è consentito l'intervento di completamento delle strutture esistenti al fine di conseguire un funzionale riordino dell'azienda. Per la realizzazione di tali opere sono da rispettare gli specifici parametri di area; sono comunque escluse stalle, porcilaie e/o attrezzature e attività nocive e moleste in genere.

**Nelle aree di cui al presente articolo è inoltre ammessa una-tantum la realizzazione di autorimesse, nel caso in cui non sia possibile recuperare a tale scopo strutture ex agricole, soggette ai seguenti parametri edilizi:**

- **superficie massima ammissibile:**

**30 m<sup>2</sup> di superficie utile;**

- **altezza massima ammissibile:**

**2,40 m altezza utile interna e 3 m al colmo dall'originario piano di campagna;**

- **aperture:**

**sono consentite al massimo due aperture: un portone ed una finestra.**

- **rapporto di copertura:**

**la superficie coperta dell'autorimessa, sommata a quella degli eventuali edifici esistenti, non potrà superare il 50% della superficie fondiaria del lotto;**

**- distanze minime inderogabili:**

**da strade:**

**all'interno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada, 1.50 m o nel rispetto del filo edilizio esistente; all'esterno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada le distanze sono quelle di cui al Codice della Strada;**

**da confini:**

**trattandosi di bassi fabbricati (con altezza al colmo non superiore a 3,00 m dall'originario piano di campagna) potranno sorgere al confine, nel rispetto del C.C., senza assenso dei confinanti;**

**da fabbricati:**

**10,00 m da parete finestrata o nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di scrittura privata registrata e trascritta, per entrambe le pareti non finestrate.**

**Gli interventi sono inoltre subordinati al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 10 bis delle presenti norme.**

### **ART. 13 AREE OMOGENEE RESIDENZIALI DI ~~COMPLETAMENTO~~ E/O NUOVO IMPIANTO - RC1 - RC2 - RC4 - RC5 - ~~C1 - C2 -~~ C3 - C4**

Le aree omogenee RC1 - RC2 - RC3 - RC4 - RC5 - ~~C1 - C2 - C3 - C4~~ sono delimitate sulle tavole grafiche di P.R.G.C. con apposita simbologia.

Destinazioni d'uso ammesse:

In tali aree, previste ad uso residenziale, si intende propria la destinazione abitativa sia permanente che temporanea.

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni:

- attività distributive come negozi, mercati coperti, punti di vendita al minuto, ~~con l'esclusione dei supermercati e dei grandi magazzini di vendita all'ingrosso;~~
- attività terziarie, quali uffici, studi professionali, sedi o agenzie commerciali, finanziarie, amministrative, direzionali;
- attività ricettive, ricreative, associative, sportive, culturali e pubblici esercizi (bar, caffè, alberghi, ristoranti, mense, tavole calde, ecc...) attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive;
- attività artigianali al servizio della residenza quando non rumorose, moleste o nocive;
- autorimesse pubbliche o private;
- attività connesse con l'agricoltura, l'allevamento bovino ed allevamenti di animali da cortile per uso domestico, quando tali attività siano già esercitate alla data di approvazione del presente P.R.G.C. (sono da escludersi gli allevamenti suini);
- attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive.

Le destinazioni d'uso degli immobili sono vincolanti; ogni abusivo mutamento provoca la revoca dell'agibilità o dell'abitabilità dei locali o della licenza di esercizio.

Interventi ammessi:

Gli interventi ammessi in tali aree sono quelli indicati all'art. 8 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione limitatamente ai punti:

- Manutenzione ordinaria (8.a.)
- Manutenzione straordinaria (8.b.)
- Restauro e risanamento conservativo (8.d.)
- Ristrutturazione edilizia **di tipo A e tipo B** (8.e.)
- **Demolizione** ~~Ricostruzione~~ **senza ricostruzione/con ricostruzione** (8.f.)
- Ampliamento (8.g.)



- Nuova costruzione (8.h.)
- ~~- Restauro e/o ristrutturazione di bassi fabbricati (8.i.)~~
- Mutamento di destinazione d'uso (8.l)**
- Ristrutturazione urbanistica (8.m)**

- Le opere di cui alla lettere a) b) c) d) e) f) g) v) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nelle aree espressamente individuate dal P.R.G.C. come edificabili sarà ammesso l'intervento del tipo (8.h.) di cui all'art. 8 delle presenti N.T.A.

Gli interventi ammessi nelle aree residenziali di ~~completamento~~ **nuovo impianto** saranno rilasciati con concessione singola **permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente**, nel rispetto dei vincoli e prescrizioni di cui alle tabelle di zona allegate.

Peraltro il ricorso allo S.U.E. è obbligatorio quando si rientri nei casi previsti dall'art. 7 delle presenti N.T.A.

~~In sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) l'Amministrazione Comunale procederà alla eventuale individuazione delle aree da destinare ad edilizia economico popolare secondo le necessità emergenti.~~

Le aree libere devono essere adibite a parcheggio o a verde privato, nonché a giardini o ad orti.

***Gli interventi di Nuova costruzione (8.h) e successivi ampliamenti fino alla concorrenza della volumetria ammessa sono soggetti ai parametri edilizi indicati nelle schede in calce alle presenti norme.***

***Gli interventi di Ampliamento (8.g) per le aree a capacità insediativa esaurita sono soggetti ai seguenti parametri edilizi:***

***- volumetria massima ammissibile:***

***20% della superficie utile esistente, con un massimo di 300 m<sup>3</sup>; 25 m<sup>2</sup> sono consentiti anche se eccedono tale percentuale;***

***- altezza massima ammissibile:***

***non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti;***

***- piani fuori terra massimi ammessi:***

***non superiori a quelli degli edifici circostanti;***

***- distanze minime inderogabili:***

***da strade: 6.00;***

***da confini: 5.00 m o, nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di scrittura privata registrata e trascritta; i fabbricati di altezza all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superiore a 3.00 m rispetto all'originario piano di campagna potranno sorgere a confine. Nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, questo potrà avere un'altezza anche maggiore di 3.00 m, purché rispetto alla quota del terreno confinante esso non superi il limite massimo di 3.00 m di altezza;***

***da fabbricati: 10,00 m da parete finestrata o nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di scrittura privata registrata e trascritta, per entrambe le pareti non finestrate.***

Prescrizioni particolari:

~~Per le strutture agricole esistenti nelle aree RC1 RC2 RC3 RC4 RC5 è consentito l'intervento di completamento al fine di conseguire un funzionale riordino aziendale.~~

~~Per la realizzazione di tali opere sono da rispettare gli specifici parametri di area; sono comunque escluse stalle, porcilaie e/o attrezzature e attività nocive e moleste in genere.~~

***Gli interventi su edifici o aree sono inoltre subordinati al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 10 bis delle presenti norme.***

**ART. 14 - (SOPPRESSO)**

**ART. 15 AREE OMOGENEE DESTINATE A COMPLETAMENTO DI ATTIVITA' INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ~~IR1~~ IR2**

Il P.R.G. individua gli impianti produttivi che si confermano nella loro ubicazione.

Gli impianti di cui al presente articolo sono delimitati sulle tavole grafiche del P.R.G. ed individuati con l'apposita simbologia **IR2**.

Interventi ammessi:

Per gli impianti produttivi ~~in zona impropria~~ confermati nella loro ubicazione sono ammessi:

- Manutenzione ordinaria (8.a.)
- Manutenzione straordinaria (8.b.)
- Restauro e risanamento conservativo (8.d.)
- Ristrutturazione edilizia **di tipo A e tipo B** (8.e.)
- Ampliamento (8.g.)
- **Nuova costruzione (8.h.)**

- Le opere di cui alle lettere a) b) c) d) e) f) g) e v) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

~~Con la D.C. di adozione del P.P.A. potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione e' subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo unitario.~~

Prescrizioni particolari

Le prescrizioni particolari sono le seguenti:

- 1) Rapporto di copertura: ~~esistente più 100%~~ ***la superficie coperta dell'ampliamento o della nuova costruzione, sommata a quella dei fabbricati esistenti, non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria; la rimanente superficie sarà ripartita al 25% tra il verde e quella libera.***
- 2) Altezza massima: 7,50 m
- 3) Piani fuori terra: 2
- 4) Distanza minima da strade: ~~4~~ **6** m
- “ “ da confini: 5 m e, nel rispetto del minimo, non minore dell'altezza del fabbricato

Distanza minima inderogabile dai fabbricati: ***non minore all'altezza del fabbricato antistante con un minimo di 10 m.***

5) La superficie utile degli uffici e dell'abitazione del titolare dell'azienda **e/o** del personale di custodia non potrà essere superiore a mq. 150 di superficie utile di pavimento ***per abitazione (al massimo due)***. Quando detti valori massimi risultino già superati non sono consentiti ulteriori ampliamenti tanto dell'abitazione quanto degli uffici esistenti.

6) Servizi ed attrezzature da prevedere:

a) strade di collegamento e accessi da strade esistenti.

Gli accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazione dagli assi esistenti.

b) Aree per centri di servizio ***attrezzature pubbliche funzionali agli impianti produttivi***. sono previste nel P.R.G. in misura maggiore o uguale al 10% della superficie fondiaria destinata ad insediamenti produttivi ***nel caso di aree esistenti alla data di***

### ***entrata in vigore della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.***

~~Qualora per l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi non risultino giustificabili autonome localizzazioni di attrezzature, il P.R.G. prevede generalmente che le predette dotazioni minime concorrano alla formazione delle aree destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse locale; in tal senso se ne ammette la monetizzazione.~~

7) Sono assoggettati a convenzionamento ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i., da effettuarsi secondo la convenzione di indirizzo assunta dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 438 C.R. 872 del 1/2/1979, gli interventi attraverso i quali:

- a) l'azienda che cede i propri immobili non attua né rilocalizzazioni e né ristrutturazioni;
- b) l'azienda che cedendo i propri immobili attua un programma di rilocalizzazione;
- c) l'azienda attua una ristrutturazione nella localizzazione attuale.

8) Il perimetro delle aree di cui al presente art. deve essere piantumato con alberi sempre verdi di alto fusto.

***Gli interventi sono inoltre subordinati al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 10 bis delle presenti norme.***

## **ART. 16 AREE OMOGENEE DESTINATE A NUOVO IMPIANTO DI ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI - IN**

Il P.R.G. delimita le parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi sulle quali sono da garantire:

- 1) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, all'efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento;
- 2) Idonei collegamenti e trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica.

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

~~A più completa specificazione, sono aree di completamento quelle contraddistinte con il numero romano:~~

Destinazioni d'uso ammesse

- I) Nelle aree di cui sopra i fabbricati sono adibiti alla produzione industriale o artigianale e ad attrezzature funzionali agli impianti quali magazzini, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, attrezzature per l'approvvigionamento idrico, per la depurazione, nonché uffici e l'abitazione del titolare dell'azienda o del personale di custodia.
- II) ~~Sono consentiti impianti commerciali purché non si tratti di "Supermercati alimentari".~~

### **Attività ammesse**

Per le attività seguenti dovrà essere compiuta un'approfondita indagine sulla consistenza della portata delle falde acquifere:

- Acciaierie
- Cartiere
- Rayon viscosa
- Raffinazione dell'alluminio
- Produzione e raffinazione dello zucchero
- Fabbricazione di acetilene da metano e da virgin nafta
- Fabbricazione di acetilene da carburo
- Fabbricazione di acetilene
- Fabbricazione di gomma e fibre sintetiche

Sono sottoposti al parere del Consiglio Comunale gli insediamenti produttivi quando il tipo di attività sia compreso tra i seguenti:

- Fabbricazione di trattori, autocarri, autovetture

Non sono ammesse nell'area di cui al presente articolo le seguenti attività, salvo che le mi-

sure antinquinamento adottate siano giudicate adeguate dai competenti organi regionali contro l'inquinamento:

- Fabbricazioni di trattrici, autocarri, autovetture
- Chimica inorganica
- Produzione e raffinazione dello zucchero
- Lavorazioni di finisaggio, tintura e pretrattamenti
- Industria conciaria
- Fabbricazione di macchine agricole per movimento terra e trivellatrici stradali
- Fabbricazione da di acetilene da metano
- Fabbricazione acetilene da virgin nafta
- Fabbricazione acetilene da carburo
- Fabbricazione di etilene
- Fabbricazione fibre sintetiche
- Fabbricazione rayon
- Fabbricazione saponi
- Fabbricazione nerofumo
- Lavorazioni complementari petrolifere
- Lavorazione derivanti dal metano 1 e 2
- Fabbricazione detersivi
- Lavorazione derivati da cockeria
- Lavorazione derivati da virgin nafta
- Fabbricazione anticrittogamici
- Fabbricazione carta e cartone di basso pregio
- Lavorazione del tabacco
- Torrefazione del caffè
- Fabbricazione di oli
- Fabbricazione di conserve ittiche
- Industria siderurgica tradizionale
- Industria siderurgica con forni elettrici
- Affinazione dell'acciaio
- Fonderia di seconda fusione per usi propri e conto terzi
- Lavorazione minerali non ferrosi primari
- Fabbricazione semilavorati di piombo, zinco, rame e loro leghe
- Fabbricazione cemento
- Fabbricazione calce
- Fabbricazione gesso
- Fabbricazione prodotti ceramici per edilizia ed usi igienico sanitari
- Fabbricazione farmaceutici
- Fabbricazione pneumatici

Interventi ammessi:

Nelle aree attrezzate di nuovo impianto gli interventi ammessi sono:

- **Manutenzione ordinaria** (8.a.)
- **Manutenzione straordinaria** (8.b.)
- **Restauro e risanamento conservativo** (8.d.)
- **Ristrutturazione edilizia di tipo A e tipo B** (8.e.)
- **Ampliamento** (8.g.)
- Nuova costruzione (8.h.)

**Prescrizioni specifiche:**

1) Rapporto di copertura del lotto netto:

costruibile: 40 %

- libera: 40 %
- a verde: 20 %
- 2) Altezza massima: 7.5 m
- 3) Piani fuori terra: 2
- 4) Distanza minima inderogabile: dalle strade 10 m  
dai confini 5 m e, nel rispetto del valore minimo, non minore dell'altezza del fabbricato.

5) La superficie destinata ad abitazione dovrà essere strettamente ragguagliata alla necessità abitativa del titolare dell'azienda o del custode e non potrà essere superiore a 150 mq. di superficie utile di pavimento **per ogni abitazione (al massimo due)**.

6) Servizi ed attrezzature da prevedere:

a) strade di collegamento e accessi a strade esistenti; sezione utile non inferiore a m 7-6.

Gli accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni degli assi esistenti.

b) strade industriali interne: sezione utile maggiore m 7-5

c) aree per parcheggi:

I—Per gli insediamenti industriali e artigianali, 5% dell'area totale (in ogni caso 15 mt. ogni 4 addetti con un minimo di 150 mq.)

II—Per gli insediamenti commerciali, in misura non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento;

detti parcheggi sono ad uso pubblico;

d) Aree per centri di servizio;

I—Per gli insediamenti industriali e artigianali sono da prevedere aree per servizi maggiori o uguali al 20% della superficie dell'intera area.

II—Per gli insediamenti commerciali sono da prevedere aree non inferiori all'80% della superficie lorda del pavimento

***l'attuazione degli insediamenti deve procedere contestualmente alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie prestabilite secondo una rigorosa cronologia definita dallo strumento urbanistico esecutivo unitario; le superfici per attrezzature di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. non devono essere inferiori al 20% della superficie territoriale dell'intera area e le caratteristiche dimensionali della viabilità interna devono essere adeguate a quelle definite dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001 come modificato dal D.M. 22/04/2004 Modifica del decreto 5 novembre 2001, n. 6792, recante «Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade».***

7) Sono assoggettate a convenzionamento ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i., da effettuarsi secondo la convenzione tipo assunta dal C.R. con deliberazione n. 438 del 1/2/1979:

a) l'azienda che cede i propri immobili e non attua né ricollocazioni né ristrutturazioni

b) l'azienda che cedendo i propri immobili attua un programma di ricollocazione

8) Il perimetro delle aree di cui al presente articolo deve essere piantumato con alberi sempre verdi di alto fusto

9) L'area e' subordinata alla preventiva redazione di un Piano Particolareggiato unitario ex art. 40 L.R. 56/77 e s.m.i.; in tali aree per gli interventi di manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento dell'esistente sono comunque consentiti anche in assenza del P.P.:

Il P.P. definirà le prescrizioni specifiche relative a tale zona non assumendo efficacia quelle riportate ai precedenti punti 1-2-3-4 del presente articolo.

***Gli interventi sono inoltre subordinati al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 10 bis delle presenti norme.***

## ART. 17 AREE OMOGENEE AGRICOLE E NUCLEI RURALI - AG

Nelle aree destinate ad uso agricolo ~~e nell'ambito dei nuclei rurali~~ sono obbiettivi prioritari la valorizzazione, il recupero, il potenziamento e l'ammodernamento delle unità produttive e ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

Le aree destinate all'uso agricolo ~~e ai nuclei rurali~~ sono delimitate sulle tavole grafiche del PRG.

~~Le aree destinate all'uso agricolo sono altresì distinte con la simbologia prevista per esse, per classi produttive.~~

### Destinazioni d'uso ammesse:

Nelle aree di cui al presente articolo i fabbricati sono adibiti ad uso rurale e connessi con l'agricoltura.

Le destinazioni d'uso di cui al presente capo sono vincolate al rispetto delle prescrizioni specifiche successive.

Interventi ammessi:

Gli interventi ammessi in tali aree sono quelli indicati all'art. 8 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione limitatamente ai punti:

- Manutenzione ordinaria (8.a.)
  - Manutenzione straordinaria (8.b.)
  - Restauro e risanamento conservativo (8.d.)
  - Ristrutturazione edilizia **di tipo A e tipo B** (8.e.)
  - **Demolizione** Ricostruzione **senza ricostruzione / con ricostruzione** (8.f.)
  - Ampliamento (8.g.)
  - Nuova costruzione (8.h.)
  - ~~- Restauro e/o ristrutturazione di bassi fabbricati (8.i.)~~
- Le opere di cui alla lettere a) b) c) d) e) f) g) v) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.  
- sono altresì consentite le opere di cui all'art. 26 della L.R. n° 47/85.

Prescrizioni particolari:

Nelle aree agricole ~~e nei nuclei rurali perimetrati~~ sono consentite costruzioni al servizio dell'attività agricola, ~~compatibilmente con quanto normato al seguente punto VII dell'art. 19;~~ nel caso di utilizzo di fabbricati esistenti per fini agrituristici, ~~se trattasi di uso agriturismo~~ sono ammessi interventi a carattere familiare con la realizzazione di camere con una ricettività non superiore a 10 posti letto e 50 coperti come servizio ristorante; ~~in ogni caso non si dovranno superare i 200 mq. di superficie utile commerciale.~~

Sono consentiti inoltre gli ampliamenti di cui all'art. 33, **comma 7** lett. e) della L.R. n° 56/77 e s.m.i.

Nella costruzione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, si devono osservare le seguenti disposizioni:

- la distanza minima da osservare nei confronti di qualsiasi insediamento abitato non potrà essere inferiore a 10 m;
- la superficie coperta ~~non potrà essere superiore a 2000 mq~~ **dovrà essere commisurata alle esigenze dell'azienda agricola;**
- **altezza massima 7,50 m; una maggiore altezza (con limite a 15 m) sarà consentita per strutture tecniche finalizzate alla trasformazione dei prodotti vinicoli.**

Nella costruzione di nuove stalle e negli ampliamenti ci si dovrà attenere alle seguenti disposizioni:

- le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a mt. ~~10~~ **100** elevati a mt. ~~50~~ **200** nel caso di porcili;

~~le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine (tutti a tenuta stagna) ed in genere tutti i depositi di materiali di rifiuto debbono essere lontani da serbatoi di acqua potabile non meno di mt. 50 e di mt. 20 dalle abitazioni.~~

Rapporto di copertura:

Nelle nuove edificazioni la superficie coperta non potrà essere superiore ad 1/3 del lotto interessato.

Altri interventi ammessi:

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

- Manutenzione ordinaria (8.a.)
- Manutenzione straordinaria (8.b.)
- Restauro e risanamento conservativo (8.d.)
- Ristrutturazione edilizia **di tipo A e tipo B** (8.e.)
- Ampliamento (8.g.)
- ~~- Restauro e/o ristrutturazione di bassi fabbricati (8.i.)~~

**- Mutamento di destinazione d'uso (8.l)**

- Le opere di cui alla lettere a) b) c) d) e) f) g) v) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi di ampliamento saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- Superficie utile: 20% della sup. utile esistente con un massimo di 100 mq.; 25 mq. sono comunque consentiti;
- Rapporto massimo di copertura: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% del lotto di pertinenza;
- Altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti, con un massimo di mt. 7,50.
- Piani fuori terra massimi ammessi: non superiori a quelli degli edifici residenziali circostanti, con un massimo di 2.

Prescrizioni particolari:

1) Gli indici di edificabilità sono quelli di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni; la specificazione della classe produttiva prevista nel P.R.G. assume valore presunto.

La specifica verifica dovrà essere effettuata nel concreto, in relazione agli accertamenti condotti sulle domande di ~~concessione~~ **permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente**.

Il volume edificabile è rapportabile agli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui; per le aziende poste in prossimità dei confini comunali è ammesso l'accorpamento dei terreni se posti nel Comune confinante, **ad una distanza massima dal centro aziendale di 15 km**.

E' ammesso l'utilizzo delle cubature anche di terreni condotti in affitto ~~da almeno 5 anni~~, previa autorizzazione del proprietario con atto notorio trascritto nei registri di proprietà immobiliare.

Non sono computate nei volumi le attrezzature e le infrastrutture di cui al punto g) **comma 2** dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Il rilascio della ~~concessione~~ **permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente** per gli interventi di nuova costruzione nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni a norma dell'art. 69 della L.R. 56/77 e s.m.i., per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

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

—Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa la prosecuzione della utilizzazione della abitazione da parte di aventi causa e da parte del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a) del 7 comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 modificata e da parte del concessionario nell'ipotesi di cui alle lettere b) e c) del su citato 7 comma.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al precedente punto 1 gli interventi previsti dalle lettere c), d) ed e) dell'art. 9 della L. del 28/1/1977 n. 10.

***E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidita' e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.***

***Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente.***

2) Gli accessi alle costruzioni devono essere agibili con mezzi meccanici e l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei liquami deve essere garantito con la previsione di adeguati impianti da realizzare contestualmente alla esecuzione degli edifici.

Densità di fabbricazione:

La densità fondiaria per le abitazioni rurali non può superare i limiti definiti dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

a) Terreni a colture protette in serre fisse;	0.06 mc/mq
b) Terreni a colture orticole-floricole specializzate;	0.05 mc/mq
c) Terreni a colture legnose specializzate;	0.03 mc/mq
d) Terreni a seminativo o prato;	0.02 mc/mq
e) Terreni a bosco o coltivazione industriale legno;	0.01 mc/mq
f) Terreni a pascolo o prato-pascolo;	0.01 mc/mq

- La distanza minima dalle strade da osservarsi nelle nuove costruzioni ed ampliamenti non potrà essere inferiore a quella stabilita dal D.M. 1404 del 1/4/1968 ***Codice della Strada***, a seconda della categoria di appartenenza della strada. ***All'interno della perimetrazione dei Centri Abitati delimitati ai sensi del Codice della Strada la distanza di cui sopra è ridotta a 10 m o inferiore in caso di allineamenti preesistenti.***

Per le strade ***non di uso pubblico*** anche vicinali e private di sezione uguale o inferiore a 5,00 mt. l'arretramento minimo ***dal ciglio stradale*** è di mt. 6.00 ***3,00 m.***

- La distanza minima dai confini per le nuove costruzioni ed ampliamenti non potrà essere inferiore a mt. 5.00 ***ovvero a confine, previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata trascritta, fatte salve le disposizioni del Codice Civile relative a luci e vedute. E' ammessa la costruzione a confine in aderenza di fabbricati esistenti (posti a confine), fatti salvi i diritti di terzi. In aggiunta a quanto sopra normato, i bassi fabbricati (con altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superiore a 3,00 m dall'originario piano di campagna) potranno sorgere al confine, nel rispetto del C.C., senza assenso dei confinanti. Nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, questo potrà avere un'altezza anche maggiore di 3.00 m, purché rispetto alla quota del terreno confinante esso non superi il limi-***



### **te massimo di 3.00 m di altezza.**

- Nelle nuove costruzioni la distanza minima da osservare dai confini delle zone residenziali, produttive, turistiche, nonché dal perimetro degli annucleamenti rurali è di mt. 10.00.
- La distanza minima tra fabbricati, da osservarsi per le nuove costruzioni ed ampliamenti, non potrà essere inferiore a mt. 10 **da parete finestrata o nel rispetto del C.C. per entrambe le pareti non finestrate**, salvo per ampliamenti organici che sono realizzabili in aderenza.
- L'altezza massima ammessa per le nuove costruzioni ed ampliamenti **di fabbricati ad uso residenza rurale** è di 7.50 m
- Il numero massimo dei piani fuori terra ammesso per le nuove costruzioni **ed ampliamenti di fabbricati ad uso residenza rurale** è di due piani fuori terra.
- La tipologia edilizia prevista per le nuove costruzioni è del tipo "fabbricati isolati rurali".

### —NUCLEI RURALI

—All'interno dei nuclei rurali il PRG ammette il mantenimento degli allineamenti o fili edilizi esistenti.

—A maggior specificazione, l'allineamento definisce la distanza da osservare dalla viabilità principale.

—Le distanze minime da osservare nell'edificazione sono quelle previste dagli artt. 23,24 delle presenti norme di attuazione

—Come maggiore specificazione delle precedenti prescrizioni, all'interno dei nuclei rurali vale quanto definito per il resto dell'area agricola.

—Valgono o sono parte integrante del presente articolo le norme dell'art. 25 della L.R. 56/77 s.m.i.

All'interno dei Nuclei Rurali dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni ed indirizzi:

- i nuovi interventi dovranno essere funzionali al mantenimento ed alla valorizzazione del sistema delle quinte dei rilievi collinari, valutati soprattutto in relazione alle visuali da salvaguardare (lineari, puntuali o da siti panoramici) che il Comune intende tutelare;
- la progettazione architettonica degli interventi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti;
- i nuovi interventi di edificazione dovranno essere indirizzati nel rispetto dei caratteri costruttivi tradizionali, congiuntamente a parametri di qualità; per gli interventi dovrà essere posta particolare attenzione agli elementi relativi alla tipologia edilizia. In tal senso potrà essere assunto quale riferimento il manuale "Il recupero degli edifici rurali", edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte;
- gli edifici, sottoposti ad interventi edilizi, dovranno avere dimensioni, in superficie ed altezza, compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti;
- il PRG dovrà essere integrato in modo tale siano definite le condizioni, per gli interventi previsti, affinché, in sede di rilascio di provvedimento edilizio, siano valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio"; in ogni caso dovrà essere verificato che l'attività edificatoria persegue la valorizzazione paesaggistica dell'area e ne tuteli la percezione;
- promuovere il mantenimento delle caratteristiche culturali tipiche;
- conservare i suoli a coltura specializzata esistenti (così come definite al comma 2.2 dell'art. 23 delle Norme del Piano Territoriale Provinciale) agli usi attuali, posizionando le costruzioni a margine o al di fuori delle porzioni di territorio omogeneo oggetto di effettiva coltura specializzata.

Le nuove costruzioni, se realizzate, come previsto dal P.T.A. (D.C.R. n. 117-10731 del 13 marzo 2007), dovranno essere dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile.

Nelle eventuali fasi di cantiere a seguito degli interventi ~~previsti nei nuclei rurali~~ dovranno essere utilizzati tutti i possibili accorgimenti finalizzati al massimo contenimento delle emissioni, quali per esempio il mantenimento delle strade percorse dai mezzi di trasporto in condizioni tali da non dar luogo ad emissioni aggiuntive in fase di cantiere.

#### NORME DI CARATTERE STILISTICO ARCHITETTONICO

~~— I muri esterni degli edifici dovranno essere semplicemente a intonaco civile a vista o tingeggiato nei colori classici piemontesi (ocra, giallo, aragosta e simili) salvo i casi di preesistenza diversa, costituenti elementi caratteristici ( mattoni a vista o rivestimenti particolari).~~

~~— Non sono ammessi rivestimenti del tipo Klinker, liste di cotto, in pietra naturale, in altri materiali prefabbricati.~~

~~— Sono ammessi zoccoli in pietra naturale di rivestimento alle pareti alti mt. 1 da terra, realizzati con lastre regolari delle dim. di mq. 0.70.~~

~~— I balconi sporgenti avranno la larghezza massima di cm. 100; le ringhiere saranno del tipo classico piemontese, in ferro con semplici bacchette verticali squadrate con mancorrente in piattina di ferro.~~

~~— I tetti saranno con copertura in coppi alla piemontese o tegole portoghesi.~~

~~— I serramenti delle abitazioni dovranno essere muniti di persiane ( o ante in legno) protetti con vernici opache trasparenti o colorate opache ( grigio, verde, marrone scuro);~~

~~— Le finestre saranno rettangolari, con rapporto 1,5 fra altezza e larghezza, con larghezza massima di mt. 1.2~~

#### PARTICOLARI INTERVENTI AMMESSI

E' ammessa la realizzazione di "casotti agricoli" ad uso ricovero attrezzi agricoli da parte di soggetti che, pur non esercitando l'attività agricola a titolo principale, siano dediti alla coltivazione dei fondi.

Tali fabbricati non devono essere abitabili ~~e permanenti, non possono essere abitati in maniera né permanente né occasionale~~, devono avere una superficie massima di 25 mq., un'altezza massima di mt. 3.00 **al colmo e di mt. 2.40 utile interna** e devono essere realizzati su un fondo che dovrà avere una superficie minima di 2000 mq.; **sono consentite al massimo due aperture: un portone ed una finestra. I suddetti fabbricati dovranno essere vincolati con atto pubblico al sopraccitato terreno.**

Tali fabbricati dovranno essere realizzati con murature in mattoni successivamente intonacati, con tetto a due falde e manto di copertura in coppi, la porta di accesso e la finestra dovranno essere realizzate in legno.

Nella Tav. 7 vengono cartograficamente individuati due edifici rurali non più necessari alle esigenze delle aziende agricole: per tali edifici è ammesso, oltre l'utilizzo a scopo residenziale (già consentito dal vigente PRG), anche l'utilizzo quali strutture turistico-ricettive. Gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso in struttura turistico-ricettiva sono:

- Manutenzione ordinaria (8.a.)
- Manutenzione straordinaria (8.b.)
- Restauro e risanamento conservativo (8.d.)
- Ristrutturazione edilizia **di tipo A e tipo B** (8.e.)
- Ampliamento (8.g.)
- **Mutamento di destinazione d'uso (8.l)**

Gli interventi di Ampliamento (8.g.) saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi:

- volumetria massima ammissibile:  
20% del volume del fabbricato da ampliare con un massimo di 300 mc; 75 mc sono comunque consentiti;
- altezza massima ammissibile:  
non superiore a quella esistente (è ammesso unicamente un incremento massimo di 1,50 m in caso di adeguamento dell'altezza dei piani alle norme di legge);
- piani fuori terra massimi ammessi:  
non superiori a quelli esistenti;
- distanze minime inderogabili:  
da strade: come da Codice della Strada;  
da confini: 5.00 m o nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti; i fabbricati di altezza all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superiore a 3.00 m potranno sorgere a confine.  
da fabbricati: 10,00 m o nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti.

***Gli interventi su edifici o aree ricompresi nella perimetrazione della core zone (zona di eccellenza) del progetto di candidatura UNESCO sono inoltre subordinati al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 10 bis delle presenti norme.***

***All'interno delle aree per fascia cuscinetto acustico (delimitate sugli elaborati grafici con apposita simbologia) sono consentiti interventi compatibili con la classe acustica IV.***

#### **ART. 18 AREE DESTINATE A SERVIZIO PUBBLICO - SP**

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

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1) Aree per l'istruzione                             | (I)             |
| 2) Aree per attrezzature sociali di interesse comune | (I.C.)          |
| 3) Aree a verde, gioco, sport                        | (V.G.S.)        |
| 4) Aree a parcheggio pubblico                        | (P.)            |
| <b>5) Aree a verde non attrezzato</b>                | <b>(V.N.A.)</b> |

Nelle aree di tipo SP destinate alle ~~infrastrutture e pubblici servizi~~ **attrezzature sociali di interesse comune** sono ammessi gli interventi necessari al funzionamento ed alla realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti, in conformità con le previste destinazioni di P.R.G.C.

***In particolare, nell'area identificata con il simbolo IC2 contenente un immobile di proprietà del Comune di Vinchio attualmente in comodato all'Ente di Gestione del Parco Paleontologico Astigiano, è ammessa la destinazione d'uso turistico-ricettiva.***

***Gli interventi edilizi nelle suddette aree saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi.***

***Le recinzioni dovranno avere un arretramento minimo del ciglio stradale di 1.00 m.***

- ***rapporto massimo di copertura:***
  - costruibile*** ***50%***
  - parcheggio*** ***25%***
  - libera*** ***10%***
  - a verde*** ***15%***
- ***altezza massima ammissibile:*** ***11.50 m***

- **piani fuori terra massimi:**
- **distanze minime inderogabili:**
- da strade:**
- da confini:**

**3**

**6.00 m**

**5.00 m ovvero a confine, previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di atto pubblico o scrittura privata trascritta, fatte salve le disposizioni del Codice Civile relative a luci e vedute. E' ammessa la costruzione a confine in aderenza di fabbricati esistenti (posti a confine), fatti salvi i diritti di terzi. In aggiunta a quanto sopra normato, i bassi fabbricati (con altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superiore a 3,00 m dall'originario piano di campagna) potranno sorgere al confine, nel rispetto del C.C., senza assenso dei confinanti. Nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, questo potrà avere un'altezza anche maggiore di 3.00 m, purché rispetto alla quota del terreno confinante esso non superi il limite massimo di 3.00 m di altezza;**

**da fabbricati:**

**10.00 m da parete finestrata o nel rispetto del C.C. per entrambe le pareti non finestrate;**

**- tipologie edilizie:**

**fabbricati isolati;**

**- volumetria massima:**

**aree non soggette a tale verifica**

~~— Nei casi in cui il P.R.G.C. contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo. Nel caso in cui le opere ricadano su aree che nel P.R.G.C. non sono destinate a pubblici servizi, la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del progetto costituisce adozione di variante allo strumento medesimo, non necessita di autorizzazione regionale preventiva e viene approvata con le modalità previste dagli artt. 6 e seguenti della Legge 18 aprile 1962, n° 167, e s.m.i.~~

Negli spazi pubblici destinati a verde, al gioco ed allo sport, possono trovare sede piccole costruzioni, quali chioschi, edicole debitamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale. Anche per attrezzature di servizio alle aree sportive pubbliche valgono i disposti dei precedenti commi di cui al presente articolo.

Le aree per i parcheggi pubblici potranno essere dislocate anche su più livelli entro terra al fine di una maggiore fruizione delle aree per altri tipi di servizi.

In tale caso l'Amministrazione Comunale può disporre, con apposita convenzione, che parte di detti parcheggi siano riservati all'uso privato.

~~— L'acquisizione delle aree e la realizzazione dei relativi servizi, verranno stabiliti dall'Am-~~

ministrazione Comunale in sede di P.P.A.; gli interventi di completamento sono comunque ammessi anche al di fuori dei P.P.A..

***Negli spazi pubblici destinati a verde non attrezzato (V.N.A.) sono consentite unicamente sistemazioni a verde con eventuale piantumazioni di alberature di alto fusto di essenze forti, tipiche della zona, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti.***

Sulle aree a standard urbanistici e fino al momento della realizzazione dei servizi stessi non sono ammesse trasformazioni di alcun tipo, la cui esecuzione comporti maggiori oneri di esproprio e/o di impianto.

Al fine della individuazione del costo di esproprio vengono considerati i valori correnti fissati dalle leggi vigenti al momento dell'esproprio.

**All'interno delle aree per fascia cuscinetto acustico (delimitate sugli elaborati grafici con apposita simbologia) negli spazi pubblici VNA1 e VGS5 sono consentiti interventi compatibili con la classe acustica IV.**

## **ART. 19 AREE E FASCE DESTINATE A VINCOLI PARTICOLARI**

### **I) AREA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Nell'area di rispetto cimiteriale definita dal P.R.G.C. con apposita simbologia, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie del 27 luglio 1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni e ~~art. 27 quinto comma L.R. 56/77 e s.m.~~, non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti;

~~Sono tuttavia ammessi gli interventi di cui all'art. 8 delle presenti norme limitatamente ai punti:~~

~~— Manutenzione ordinaria (8.a.)~~

~~— Manutenzione straordinaria (8.b.)~~

~~— Restauro e risanamento conservativo (8.d.)~~

~~— Ristrutturazione edilizia (8.e.)~~

~~— ed inoltre la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati e colture arboree industriali.~~

~~— Le opere di cui alla lettere a) b) c) d) e) f) g) v) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.~~

***sono consentiti l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico; è inoltre consentita la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Inoltre, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.***

### **II) FASCE DI RISPETTO DELLE PUBBLICHE DISCARICHE, DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE, DELLE OPERE DI PRESA DELL'ACQUEDOTTO**

In tali aree definite dal P.R.G.C. con apposita simbologia è vietato ogni tipo di costruzione salvo gli impianti tecnologici, mobili o fissi, necessari per il funzionamento dell'opera cui si riferiscono gli oggetti del rispetto.

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

- Per gli impianti di depurazione: 100 m
- Per le opere di presa degli acquedotti 200 m

### III) FASCE DI RISPETTO STRADALE

A protezione dei nastri e incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno delle aree urbanizzate e urbanizzande definite dal P.R.G.C. con apposita simbologia, sono previste adeguate fasce di rispetto ai sensi del D.M. 1/04/1968 n. 1404 **Codice della Strada** per garantire la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di eventuali ulteriori allacciamenti, anche se non espressamente indicate nella cartografia allegata. In tali aree è fatto divieto di nuove costruzioni ad'uso residenziale, produttivo, artigianale, commerciale o agricolo.

Sono unicamente ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici ed eventuali recinzioni previo rilascio della prescritta autorizzazione da parte degli uffici competenti (Soc. Autostrade, ANAS, Provincia, Comune, ecc.) nel rispetto delle distanze dalle strade previsto dalla legislazione vigente.

Sono ammesse inoltre a titolo precario la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, pensiline di attesa dei mezzi pubblici di trasporto, cabine di alimentazione o trasformazione dell'energia elettrica o di riscaldamento della rete urbana.

Detti impianti non devono rispettare norme particolari di volume, altezza o dimensioni planovolumetriche bensì devono sottostare alla prescritta autorizzazione degli uffici competenti (Soc. Autostrade, ANAS, Provincia, Comune, VV.FF.).

Per i fabbricati esistenti in dette aree sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art. 8 delle presenti N.T.A. limitatamente ai punti:

- Manutenzione ordinaria (8.a.)
- Manutenzione straordinaria (8.b.)
- Restauro e risanamento conservativo (8.d.)
- Ristrutturazione edilizia **di tipo A e tipo B** (8.e.)
- **Demolizione** Ricostruzione **senza ricostruzione / con ricostruzione** (8.f.)
- Ampliamento (8.g.)

In particolare gli interventi di cui al punto (8.g.) devono attuarsi dal lato opposto all'oggetto del rispetto.

**~~In tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione di Viabilità di I° e II° livello, così come definite al punto 1.2 dell'art. 30 delle Norme tecniche di Attuazione del P.T.P., saranno progettate e realizzate le opere necessarie alla mitigazione dell'inquinamento atmosferico, da intendersi come la predisposizione di fasce di territorio da destinare a ecofiltro, della larghezza di 3 m misurata a partire da ciascun ciglio stradale. Fino all'emanazione di specifica disciplina della materia, la progettazione di nuove strade e dei relativi accessori, quando sottoposta alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, contiene la valutazione dell'impatto acustico, effettuata con misurazioni dirette o con l'applicazione di modelli matematici. Per le suddette progettazioni, se inerenti alla Viabilità di I°, II° e III° livello, devono essere rilevati e presi in esame almeno i dati relativi ai flussi di traffico previsti, al livello equivalente di rumore prodotto e alla densità abitativa, con riguardo ad una fascia di sessanta metri dalla strada. Il progetto prevede, quindi, interventi di mitigazione dell'inquinamento acustico atti ad assicurare il rispetto delle norme in materia, sia in fase realizzativa che in quella di esercizio dell'infrastruttura stradale.~~**

***Ai sensi della L.R. 52 del 20.10.2000, il Comune di Vinchio, in forma singola o associata, esercita le competenze di cui all'art. 6 della L.447/1995, attenendosi alle indicazioni impartite dalla Regione ai sensi dell'art. 3, comma 1 e di cui alla D.G.R. 6 agosto 2001, n. 85-3802.***

#### ~~IV) AREE A VERDE PRIVATO DI TUTELA AMBIENTALE~~

~~— Tali aree sono prive di indici planovolumetrici, quindi inedificabili.~~

~~— In esse dovrà essere conservata l'attuale destinazione mediante, ove necessario, il ripristino delle sistemazioni e verde arborato.~~

#### ~~V) AREE O EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 1089/1939~~

~~— Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della Legge 1/6/1939 n° 1089 circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.~~

#### ~~VI) AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOSCADE—FRANOSE E/O POTENZIALMENTE DISSESTABILI~~

~~— In tali aree, individuate con apposita simbologia sulle tavole di P.R.G.C. e sulle carte geologiche in scala 1:25.000, sono vietate sia le nuove costruzioni sia le opere di urbanizzazione, fatti salvi i disposti degli articoli 30 e 31 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e le eventuali opere di risanamento da realizzarsi comunque previa indagine geomorfologica.~~

***Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G., al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Provinciale o, nei casi previsti dalla L.R. 45/89, da parte del Sindaco, oppure ancora da altre autorità previste ai sensi di legge.***

***Nelle aree definite sulle tavole di piano come "aree boscate" valgono i disposti dell'art. 30, comma 5°, lettera a) della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e del D. Lgs. 42/2004; l'eventuale richiesta di trasformazione dell'uso del suolo, compatibile con le indicazioni del P.R.G., dovrà contenere una perizia redatta da tecnici abilitati esperti in stabilità dei versanti e in problemi ambientali. che asseveri la destinazione tra le aree soggette ai disposti dell'art. 30, comma 5 lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i. "aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento e boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni" e le aree soggette ai disposti del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.***

***Eventuali variazioni delle indicazioni cartografiche del Piano dovranno essere oggetto di Variante allo Strumento Urbanistico Generale da adottare con procedura ordinaria.***

Nelle suddette aree le opere per il consolidamento, il contenimento e la prevenzione di frane e smottamenti dovranno essere prioritariamente realizzate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

#### ~~VII) AREE IN FRANA~~

~~— In tali aree, individuate con apposita simbologia sulle tavole di P.R.G.C. e sulle carte geologiche in scala 1:25.000, sono vietati tutti i tipi di edificazione salvo le opere di sistemazione superficiale per la messa in pristino delle colture o loro sostituzione con colture~~

idonee e le opere di risanamento da realizzarsi previa indagine geomorfologica.

VIII) ~~FASCE DI RISPETTO FLUVIALE~~ **AREE DI RISPETTO DI SPONDE DEI LAGHI, DEI FIUMI, DEI TORRENTI E DEI CANALI AI SENSI DELL'ART. 29, L.R. N. 56/77 E S.M.I.**

~~In tale area, individuata dal P.R.G.C. con apposita simbologia, è vietata ogni nuova edificazione oltreché le relative opere di urbanizzazione.~~

~~Sono unicamente consentite le costruzioni di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole.~~

~~Dalle sponde dei corsi d'acqua, per una profondità di m 150 vanno rispettati i disposti di cui alla Legge 431/85.~~

***Lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali e dei laghi artificiali, è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità, dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita di almeno:***

***1) 100 m per fiumi, torrenti e canali non arginati;***

***2) 25 m dal piede esterno degli argini maestri, per fiumi, torrenti e canali arginati.***

***3) 200 m per i laghi naturali e artificiali e per le zone umide.***

***Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti, e comunque nell'ambito delle aree del presente P.R.G., se difesi con adeguate opere di protezione.***

***In ogni caso il rilascio del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente è subordinato al rispetto del D. Lgs. 42/2004 ed ai disposti dall'art. 5bis delle presenti norme.***

IX) CAVE

~~Il territorio comunale di Vinchio non è interessato attualmente da questo tipo di attività.~~

~~La loro regolamentazione è demandata, comunque, alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.~~

***Il Comune, nel rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione di cave e di torbiere, valuta la compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di Programmazione delle Attività Estrattive.***

***L'organo competente del comune territorialmente interessato da attività di bonifica prende atto della situazione esistente e valuta, in riferimento al tipo di inquinamento, eventuali limitazioni di utilizzo delle acque dei pozzi a fini agricoli e domestici, evitando altresì il rilascio di ulteriori autorizzazioni per le estrazioni, fatte salve le opere di captazione dedicate alle operazioni di bonifica e monitoraggio dell'area contaminata.***

**X) AREE PROTETTE, SITI DI PARTICOLARE INTERESSE, AREE DI SALVAGUARDIA E ZONE DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESISTICO**

***L'area per Riserva Naturale Speciale della Val Sarmassa (L.R. 21/93 e s.m.i.), insistente anche sui comuni limitrofi di Vaglio Serra e Incisa Scapaccino, è indicata con apposita simbologia in cartografia. Tutto il territorio della Riserva Naturale è sottoposto al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, in quanto area protetta, ed inoltre il vincolo stesso è esteso a tutte le superfici boscate e alle fasce fluviali anche all'esterno dei confini del parco. Le procedure amministrative legate al vincolo***



*paesaggistico sono definite dalla L.R. n° 20/1989 e dalla L.R. n° 32/2008, che prescrivono il regime autorizzativo per gli interventi all'interno delle aree vincolate.*

*Sull'intero territorio della Riserva Naturale Speciale della Val Sarmassa, oltre al rispetto delle leggi statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, nonché delle leggi sulla caccia e sulla pesca, è fatto divieto di:*

- a) aprire e coltivare cave di qualsiasi natura;*
- b) effettuare opere di movimento terra che modifichino la morfologia del terreno in misura tale da recare pregiudizio al valore naturalistico e/o paesistico proprio delle aree stesse;*
- c) aprire nuove discariche;*
- d) esercitare l'attività venatoria: sono comunque consentiti gli interventi previsti dalla legge regionale 8 giugno 1989, n. 36;*
- e) alterare e modificare le condizioni naturali di vita degli animali;*
- f) danneggiare o distruggere i vegetali di ogni specie, fatte salve le operazioni connesse alle attività agro-silvo-pastorali;*
- g) abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale e scientifico, definiti ed individuati dal Piano naturalistico in fase di redazione secondo le procedure richiamate all'articolo 25 della legge regionale 22 marzo 1990, n. 12;*
- h) esercitare attività ricreative e sportive con mezzi motorizzati fuori strada;*
- i) costruire nuove strade, se non in funzione delle attività agricole, forestali e pastorali;*
- j) ampliare le strade esistenti per ragioni diverse dalla sicurezza del traffico o dalle esigenze insediative locali, agricole, forestali e pastorali;*
- k) effettuare interventi di demolizione di edifici esistenti e di costruzione di nuovi edifici o strutture, stabili o temporanee, che possano alterare le caratteristiche ambientali e paesistiche dei luoghi.*

*Nell'area della Riserva Naturale Speciale della Val Sarmassa è inoltre vietata la realizzazione di impianti a rischio di incidenti rilevanti e/o il loro ampliamento; ove esistenti, gli strumenti di pianificazione locale ne prevedono la rilocalizzazione. Le necessarie bonifiche da sostenere sono operate nel rispetto delle seguenti indicazioni:*

- a) utilizzare la tecnica di bonifica che comporti il minimo impatto negativo nei confronti del suolo e dell'ecosistema;*
- b) perseguire l'obiettivo di ripristinare le condizioni iniziali, per quanto tecnicamente possibile.*

*Sull'intero territorio della Riserva Naturale Speciale è comunque consentito:*

- svolgere le attività agricole e provvedere agli interventi funzionali migliorativi e di qualificazione delle attività stesse che dovranno essere previsti dal Piano naturalistico redatto ed approvato secondo le procedure richiamate all'articolo 25 della legge regionale 22 marzo 1990, n. 12;*
- effettuare interventi tecnici, finalizzati a raggiungere e conservare l'equilibrio faunistico ed ambientale, previsti dalla legge regionale 8 giugno 1989, n. 36;*

- *effettuare i tagli boschivi nei limiti consentiti e con le procedure previste dalla legge regionale 4 settembre 1979, n. 57.*

*Fino all'approvazione del Piano naturalistico ogni intervento di modificazione dello stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b) e c), della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, è sottoposto a preventiva autorizzazione del Presidente della Giunta Provinciale.*

#### **XI) ACQUE SUPERFICIALI**

~~*L'intero territorio comunale di Vinchio è individuato, nella Tavola 04 del PTP, come Bacino ad elevata criticità, di cui all'art. 25 comma 2.1 lett. a3) delle Norme di Attuazione del P.T.P. Pertanto, nella concessione delle derivazioni, la Provincia assicura il mantenimento del Deflusso Minimo Vitale del corpo idrico interessato, tenendo conto dell'effetto cumulativo prodotto dalle derivazioni del bacino. L'attivazione di nuove derivazioni è subordinata alla verifica delle derivazioni esistenti effettivamente attive.*~~

*Conformemente a quanto stabilito all'art. 42 del "Piano di tutela delle acque", approvato con D.C.R. 117/10731 in data 13/03/2007, per tutti i nuovi insediamenti, le nuove costruzioni devono essere dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche, affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile.*

#### **XII) CAMPI ELETTROMAGNETICI**

~~*Non sono ammessi interventi di nuova costruzione entro le fasce di pertinenza delle linee ad alta tensione. Queste fasce, coerentemente con la normativa vigente, sono intese come distanze minime da qualunque conduttore della linea e sono fissate in:*~~

~~*a) 10 metri dalle linee aventi tensione da 132 kV sino a 219 kV;*~~

~~*b) 18 metri dalle linee aventi tensione oltre 219 kV sino a 379 kV;*~~

~~*c) 28 metri dalle linee aventi tensione oltre 379 kV.*~~

Per la metodologia di calcolo delle fasce di rispetto dalle linee elettriche aeree e interrate, esistenti o in progetto, si richiama l'allegato A al Decreto 29.05.2008 del Ministero dell'Ambiente.

Ai sensi del D.P.C.M. 8/7/2003 il proprietario/gestore dell'impianto è tenuto a comunicare al Comune l'ampiezza della fascia di rispetto rapportata alle caratteristiche della linea elettrica.

All'interno della fascia di rispetto sono vietate:

- le destinazioni di edifici ad uso residenziale, scolastico o sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore (art.4 comma 1 lett. h) legge Quadro n.36/2001)
- coltivazione arborea

sono ammessi:

per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza formazione di nuove unità abitative e modifiche all'altezza del fabbricato

### ***XIII) TUTELA DEI CORSI D'ACQUA***

***Dalle sponde dei corsi d'acqua, per una profondità di 150 m, vanno rispettati i disposti di cui al D. Lgs. 42/2004.***

***Inoltre, all'interno della suddetta area, definita quale "Area ad Elevata Qualità Paesistica e Ambientale", fino all'adeguamento del P.R.G.C. al Piano Territoriale Provinciale, non sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione del paesaggio:***

***a) l'alterazione di crinali e calanchi;***

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

## TITOLO QUARTO

### NORME PARTICOLARI E FINALI

#### **ART. 20 — FASCE DI RISPETTO**

— Sono definite fasce di rispetto tutte quelle aree nelle quali sono vietate le costruzioni ad uso residenziale, agricolo, indostro-artigianale,..... ecc..... le cui norme sono dettate nel precedente articolo 18 e qui di seguito quantificate:

1) Fasce di rispetto stradale al di fuori dei centri abitati e dalle aree urbanizzate e urbanizzande previste dal P.R.G.C. secondo i disposti del D.M. 1/04/68 n. 1404:

— STRADE STATALI E PROVINCIALI

— con sede viaria maggiore di mt. 10,50 \_\_\_\_\_ m 30,00

— STRADE PROVINCIALI E COMUNALI

— non comprese nella categoria precedente \_\_\_\_\_ m 20,00

2) Fasce di rispetto ferroviaria

— Dal binario esterno \_\_\_\_\_ m 30,00

3) Fasce di rispetto fluviale

— Per fiumi e torrenti arginati \_\_\_\_\_ m 25,00

— Per fiumi e torrenti non arginati \_\_\_\_\_ m 100,00

4) Fasce di rispetto cimiteriale

— Dalla recinzione \_\_\_\_\_ m 150,00

5) Fasce di rispetto impianto di depurazione \_\_\_\_\_ m 100,00

6) Fasce di rispetto di discariche pubbliche \_\_\_\_\_ m 100,00

7) Fasce di rispetto di opere di presa dell'acquedotto \_\_\_\_\_ m 200,00

#### **ART. 21 — CARATTERISTICHE DELLE STRADE COMUNALI E PRIVATE**

— Per le nuove strade comunali o private di pubblico passaggio e per l'ampliamento di quelle esistenti nelle aree residenziali, dovranno rispettarsi le seguenti dimensioni:

1) Per strade a doppio senso di marcia:

— larghezza minima della carreggiata \_\_\_\_\_ m 6,00

— doppio marciapiede della larghezza (per parte) \_\_\_\_\_ m 1,00

— larghezza totale sede stradale \_\_\_\_\_ m 8,00

2) Per strade a senso unico:

— larghezza minima della carreggiata \_\_\_\_\_ m 3,00

— doppio marciapiede della larghezza (per parte) \_\_\_\_\_ m 0,50

— larghezza totale sede stradale \_\_\_\_\_ m 4,00

— Per le nuove strade comunali o private di pubblico passaggio e per l'ampliamento di quelle esistenti nelle aree agricole dovranno rispettarsi le seguenti dimensioni:

— larghezza minima della carreggiata \_\_\_\_\_ m 5,50

— doppio fosso scolato comprensivo di banchina

— della larghezza complessiva (per parte) \_\_\_\_\_ m 0,75

— larghezza totale sede stradale \_\_\_\_\_ m 7,00

— Per le nuove strade comunali o private di pubblico passaggio e per l'ampliamento di quelle esistenti nelle aree commerciali, artigianali ed industriali dovranno rispettarsi le seguenti dimensioni:

— larghezza minima della carreggiata \_\_\_\_\_ m 7,50

— doppio marciapiede della larghezza (per parte) \_\_\_\_\_ m 1,50

— larghezza totale sede stradale \_\_\_\_\_ m 10,50

— E' vietato procedere all'apertura di strade private senza la preventiva autorizzazione del

Comune.

— In ogni caso non potrà essere autorizzato l'accesso diretto di strade private su arterie stradali e provinciali di rilievo al di fuori dei centri abitati.

— Tali accessi per essere autorizzati, dovranno preventivamente essere resi pubblici e organicamente inseriti nella rete viabile del P.R.G.C.

— L'autorizzazione ad aprire strade private nei centri abitati, è subordinata all'impegno da parte dei proprietari a dotarle di fondo adeguato, canalizzazione delle acque, illuminazione e manutenzione costante.

— Sono ammesse strade a fondo cieco purchè dotate di piazzale terminale entro il quale possa essere iscritto un cerchio di almeno 12,00 mt. di diametro.

## ART. 22 DISTANZA DELLE RECINZIONI DALLE STRADE

— All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, nei confronti delle strade comunali o private di pubblico passaggio, le recinzioni potranno essere costruite ad una distanza minima inderogabile di mt. 1,50 dal ciglio stradale o al filo edilizio preesistente.

— Lungo le strade statali o provinciali, all'interno dei perimetri urbanizzati o urbanizzandi, le recinzioni dovranno essere costruite ad una distanza minima di mt. 1,50 dal ciglio stradale; tali opere sono comunque subordinate al preventivo nulla osta degli enti proprietari delle suddette strade.

— Al di fuori delle suddette aree urbanizzate o urbanizzande le recinzioni dovranno essere costruite a una distanza non inferiore a 3 m se realizzate con muro pieno, oppure a confine o a distanza di 1,50 m, previa assenso dell'ente proprietario della strada, qualora le recinzioni vengano realizzate con semplice rete posta su cordolo in calcestruzzo di altezza massima 0,50 m da terra.

***Per le recinzioni e i muri di cinta le distanze applicabili sono quelle del Codice della Strada (D. Lgs. 285/92); nelle aree incluse nei centri abitati delimitati ai sensi dello stesso Codice della Strada le recinzioni e i muri di cinta, salvo fili edilizi preesistenti, dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio stradale di 1,50 m.***

## ART. 23 — DISTANZE DEI FABBRICATI DALLE STRADE

— Per quanto attiene le distanze dei fabbricati dalle autostrade, strade statali, provinciali, comunali e strade ferrate in prossimità di aree agricole, valgono i disposti di cui all'art. 19 delle presenti N.T.A.

— Per quanto attiene le distanze dei fabbricati dalle strade statali, provinciali in prossimità di aree industro-artigianali valgono i disposti di cui all'art. 15 delle presenti N.T.A.

— Per quanto attiene alle distanze dei fabbricati dalle strade comunali, provinciali di pubblico passaggio all'interno dei centri abitati di aree urbanizzate ed urbanizzande, da costituirsi ex novo o da ampliare valgono i seguenti disposti:

— Per le aree residenziali:

— mt. 6,00 dal ciglio della strada se trattasi di strada con larghezza minore o uguale a 8,00 mt.;

— mt. 8,00 dal ciglio della strada se trattasi di strada con larghezza maggiore di 8,00 mt; salvo che non vi siano preesistenti allineamenti nel quale caso valgono questi ultimi.

— Per le aree industriali, artigianali:

— mt. 10,00 dai cigli delle strade

salvo che non vi siano degli allineamenti preesistenti nel qual caso valgono questi ultimi.

## **ART. 24 — DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA' E FRA EDIFICI**

— Agli effetti delle osservanze di tali distanze, ogni nuovo intervento edificatorio dovrà essere eseguito, di norma, ad una distanza dal confine della proprietà non inferiore a mt. 5,00 salvo una eventuale riduzione qualora una apposita convenzione stipulata fra i confinanti, garantisca la distanza minima fra gli edifici.

— I bassi fabbricati (altezza massima mt. 3,00) potranno sorgere a confine oppure dovranno anch'essi distare dal medesimo almeno 5,00 mt.

— Per distanza minima fra edifici vicini, si intende la distanza minima fra le pareti dei fabbricati che si prospettano, misurata perpendicolarmente alle pareti ed in corrispondenza degli spigoli.

— Per gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione le distanze fra gli edifici non dovranno avere larghezze inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

— Per tutti gli altri interventi, comprese le nuove costruzioni (salvo se trattasi di edifici in aderenza), è prescritta una distanza minima assoluta di metri 10,00 fra le pareti del fabbricato, anche se non finestrate, e quelle degli edifici antistanti, fatte salve le disposizioni dell'art. 9 del D.M. del 2/04/1968 n° 1444.

— Sono ammesse distanze differenziate rispetto a quelle sopraddette nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

## **ART. 25 AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIO-ARTIGIANALE, *COMMERCIALE E TERZIARIO***

A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni il rilascio delle concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedono più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione, ***in conformità alle direttive del piano di sviluppo regionale e del Piano Territoriale.***

— Ai sensi della Legge n. 426/1971 il rilascio delle concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore ai 400 mq. è subordinata alla preventiva autorizzazione della Regione.

***Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie relative all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq 1.500 è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del d.lgs. 114/1998, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq 4.000. Negli altri casi il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie è subordinato alle norme e prescrizioni di cui ai commi seguenti.***

***Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra mq 4.000 e mq 8.000, il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'articolo 49, quinto comma, della L.R. 56/77 e s.m.i. ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998.***

***Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq 8.000, il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia è subordinato a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale***

*autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998.*

### **INSEDIAMENTI COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DI CUI AL D. LGS. 114/1998**

#### **FINALITA' ED AMBITO DI APPLICAZIONE**

*Il comune di Vinchio ha recepito, mediante D.C. n. 26 in data 25/08/2006, D.C.C. n. 39 in data 13/12/2006 e D.C.C. n. 15 in data 10/06/2013, i parametri contenuti negli indirizzi e criteri regionali ai sensi dell'articolo 1, capitolo I, della deliberazione della Giunta Regionale 1 marzo 2000, n. 42 – 29532, in attuazione della L.R. 12 novembre 1999, n. 28 come integrata e modificata dalla L.R. 30 dicembre 2003, n. 37 e decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.*

*Ai fini dell'applicazione degli indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, approvati con deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999, n. 563 – 13414 come integrata e modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006, che qui si richiamano a far parte integrante e sostanziale, si prende atto che il comune di Vinchio è stato classificato "comune minore", come indicato nell'allegato "B" alla L.R. 28/1999 e s.m.i.*

*A completamento ed integrazione degli obiettivi fissati dal D. Lgs. 114/98 e dalla L.R. 28/1999 e s.m.i., mediante il recepimento di cui sopra, è stato regolamentato lo sviluppo della rete distributiva, attraverso le diverse combinazioni dell'offerta compatibile con ciascuno dei sottosistemi, tenuto anche conto della vocazione territoriale e commerciale dei luoghi, della loro fruizione da parte dei consumatori e della obbligatorietà della tutela storico-ambientale.*

*In particolare sono stati individuati:*

- a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali con particolare riguardo agli insediamenti di medie strutture di vendita al dettaglio;*
- b) i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali al fine della tutela dell'arredo urbano e dei beni artistici, culturali ed ambientali;*
- c) i limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;*
- d) i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita;*
- e) la correlazione tra gli atti autorizzativi commerciali e i titoli abilitativi edilizi.*

*Inoltre il comune di Vinchio, con D.C.C. n. 11 del 13/03/2013, ha ~~in corso le procedure per l'adozione de~~ approvato "I criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande", conformemente ai disposti della L.R. n. 38/06 e della D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268: l'applicazione di tale normativa dovrà pertanto seguire gli indirizzi generali e criteri regionali di cui all'Allegato A della suddetta D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268.*

#### **DEFINIZIONE DI SUPERFICIE DI VENDITA E CLASSIFICAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI.**

*Vengono qui richiamate alcune definizioni così come previste dal D. Lgs. 114/98 e dalle disposizioni regionali per una più agevole e coordinata lettura. Si rimanda, per quanto non riportato, ai testi normativi citati.*

*Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 114/98 e articolo 5, comma 1, D.C.R. n. 563 – 13414/99 come integrata e modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.*

*La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale, calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruzione o della presentazione della denuncia di inizio attività.*

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

*Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma precedente, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del D. Lgs. 114/98 o ai sensi della legge 11/06/1971, n. 426, fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2, della D.C.R. n. 563 – 13414 come integrata e modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006.*

*La vendita di prodotti propri nei locali di produzione od altri adiacenti può essere effettuata da industriali e da artigiani, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. La superficie di vendita non deve superare quella prevista per gli esercizi di vicinato.*

*La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato. La parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva. A tal fine, è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del D. Lgs. 114/98 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva. Il mancato rispetto dell'atto d'obbligo comporta la perdita di efficacia della comunicazione di cui all'articolo 7 sopra richiamato.*

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

*La superficie di cui si tratta è da intendersi come superficie separata da pareti continue da quella di vendita, così come precedentemente definita; in quest'area l'accesso del pubblico avviene solitamente con l'assistenza di un*



*addetto alla vendita la cui presenza non è tuttavia da intendersi indispensabile, mentre invece è indispensabile, anche ai fini sanzionatori, che nella superficie espositiva non venga svolta attività di vendita.*

*La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.*

*Non costituiscono superficie di vendita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino all'esterno del negozio sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.*

*Si richiama la classificazione degli esercizi commerciali così come prevista dall'articolo 4 del D. Lgs. 114/98 e confermata dalla L.R. 28/99 e s.m.i.:*

- esercizi di vicinato: esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.;*
- medie strutture di vendita: esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 150 mq. e fino a 1.500 mq.;*
- grandi strutture di vendita: esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq.*
- centro commerciale: struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione ad uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio, fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2, della D.C.R. n. 563 – 13414 come integrata e modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006. Nel centro commerciale sono ammesse solo le tipologie distributive consentite nella tabella di compatibilità territoriale di sviluppo, così come prevista all'articolo 17 delle disposizioni regionali, considerando la stessa zona di insediamento commerciale. Si rimanda, per quanto non espresso, alla definizione contenuta nell'articolo 6 della D.C.R. richiamata.*

*Per "stagione" si intende un periodo di tempo, anche frazionato, non inferiore a sessanta giorni e non superiore a centottanta, che può comprendere anche parte dell'anno successivo a quello nel quale ha inizio l'attività. L'apertura stagionale dell'esercizio, rimessa alla libera determinazione dell'esercente, deve essere comunicata preventivamente al Comune precisando il periodo della stessa.*

*Per trasferimento della gestione di un esercizio di vendita si deve intendere il trasferimento della gestione dell'intero esercizio ad altri che l'assumono in proprio.*

*Per requisiti professionali e morali per l'esercizio del commercio al dettaglio si intendono quelli precisati all'articolo 5 del D. Lgs. 114/98 e al capitolo 2 della deliberazione della Giunta Regionale 01/03/2000, n. 43 – 29533.*

*E' preposto alla gestione di un esercizio commerciale o di un relativo reparto chi viene indicato come tale al Comune dal titolare dell'attività. Alla comunicazione deve essere allegato l'atto di delega sottoscritto, in segno di accettazione, dal delegato, con firme autenticate nei modi di legge.*

*Per opere dell'ingegno di carattere creativo si intendono tutte le opere di grafica, pittura e scultura, di provenienza propria non classificabili come opere d'arte; proprie pubblicazioni letterarie; oggetti e quant'altro sia frutto dell'ingegno creativo del realizzatore commerciante.*

***L'attività prevalente svolta nell'esercizio commerciale deve essere dichiarata dal soggetto interessato e va determinata tenendo conto del fatturato annuo, quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi (come autocertificato dal legale rappresentante o titolare).***

***"Concentrazione" è la riunione in una nuova struttura di vendita, rispettivamente, di esercizi di vicinato, di medie o grandi strutture di vendita, di medesima titolarità all'atto della richiesta.***

***"Accorpamento" è l'ampliamento della superficie di una media o grande struttura di vendita mediante l'utilizzo di superfici di altri esercizi di vicinato, di altre medie o grandi strutture di vendita di medesima titolarità all'atto della richiesta.***

***Reimpiego del personale degli esercizi concentrati o accorpati è il reimpiego degli occupati nell'anno precedente, sia a tempo determinato che indeterminato. I lavoratori a tempo parziale sono considerati in percentuale, in rapporto al numero di ore lavorate rispetto a quelle previste nel contratto collettivo di riferimento.***

#### ***ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE.***

***Il territorio del Comune è considerato tutto area commerciale, e gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 150 mq., potranno localizzarsi nell'ambito del territorio, subordinatamente al rispetto delle norme dettate dal P.R.G.C. sulle destinazioni delle singole aree.***

***Restano comunque salvaguardati gli esercizi commerciali autorizzati precedentemente all'esecutività del presente Piano.***

***Ai sensi dell'articolo 12 della deliberazione C.R. n. 563 – 13414 come integrata e modificata dalla D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006, le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, ai fini dell'applicazione della normativa regionale, individuate in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi commerciali e del rapporto con il sistema delle residenze, si distinguono in:***

***a) addensamenti commerciali: costituiti da porzioni del territorio urbano o extraurbano, zone percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;***

***b) localizzazioni commerciali urbane non addensate ed urbano periferiche non addensate: sono singole zone di insediamento commerciale, urbane e urbano-periferiche, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale così come definito alla lettera a) ed all'articolo 13 della deliberazione regionale sopra richiamata.***

#### ***ADDENSAMENTI COMMERCIALI.***

***Nel territorio comunale viene riconosciuto il seguente addensamento commerciale, nel rispetto dei criteri, dei parametri e delle norme di cui all'articolo 13 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i.:***

***A.1 Addensamento storico rilevante. Si tratta dell'ambito commerciale di antica formazione, sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi e da una buona densità residenziale.***

**La definizione dell'appartenenza di un esercizio all'addensamento è conseguente all'indirizzo dello stesso, con verifica della posizione dell'immobile interessato sulla documentazione cartografica.**

#### **LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI.**

**Le Localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1) sono le aree ubicate nel tessuto residenziale, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano; sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel riquadro del processo di riqualificazione urbana. Tali aree non fanno parte degli addensamenti urbani (A.1, A.2, A.3, A.4), o delle localizzazioni L.2.**

**Ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera a), punto 3) degli indirizzi e criteri regionali vengono indicati i seguenti parametri attraverso i quali le localizzazioni L.1 sono individuabili:**

- devono essere ubicate alla distanza stradale massima di mt. 500 da un nucleo residenziale di almeno 500 residenti;**
- la numerosità del nucleo residenziale deve essere verificata entro un raggio di mt. 500;**
- la dimensione massima della localizzazione è di mq. 10.000.**

**Non vengono individuate le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate (L.2) in quanto, per la morfologia del territorio non è possibile rispettare i parametri di cui all'articolo 14 delle disposizioni regionali, neanche con le deroghe concesse.**

#### **COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLO SVILUPPO**

**La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie distributive è delineata nella tabella per l'unico addensamento commerciale urbano individuato nel comune di Vinchio contenuta nei criteri comunali adottati con D.C.C. n. 26 in data 25/08/2006, D.C.C. n. 39 in data 13/12/2006 e D.C.C. n. 15 in data 10/06/2013.**

#### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI**

**Le attività commerciali si dovranno svolgere nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati dai comuni ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.**

**In particolare si dà atto dell'appartenenza del territorio del Comune di Vinchio alla "Riserva naturale speciale della Val Sarmassa", istituita con legge regionale 3 giugno 1993, n. 21 modificata ed integrata dalla legge regionale 30 dicembre 1998, n. 46.**

**Si dà atto che a seguito di ulteriori verifiche ed accertamenti, con apposito regolamento, in esecuzione dell'articolo 23, comma 2, delle disposizioni regionali, verranno eventualmente individuati tra i beni sopra richiamati anche parti del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi e attività artigianali, aventi valore storico e artistico, ubicati nell'ambito dell'addensamento commerciale A.1.**

#### **FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD RELATIVI AD INSEDIAMENTI COMMERCIALI E AD ALTRE ATTIVITÀ PRESENTI NELL'AREA**

**Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della L.R. 56/1977 e s.m.i., come sostituito dalla legge regionale sul commercio (relativo ad attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq), fatto**

*salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 e dei commi 4 e 6 dell'art. 25 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 come integrata dalla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006; la restante quota può essere reperita in aree private.*

*Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della L.R. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate. La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica, con una capienza superiore a 1300 posti, autorizzata ai sensi del decreto ministeriale 29 settembre 1998, n. 391 (Regolamento recante disposizioni per il rilascio di autorizzazione per l'apertura di sale cinematografiche, ai sensi dell'articolo 31 della legge 4 novembre 1965, n. 1213, e successive modificazioni), o ai sensi della legge regionale 28 dicembre 2005, n. 17 (Disciplina della diffusione dell'esercizio cinematografico del Piemonte), determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 2 pari ad 1 posto auto ogni 10 mq di superficie utile lorda di pertinenza della suddetta multisala cinematografica.*

*Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella di cui all'art. 25 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 come integrata dalla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 che viene di seguito riportata*

<b>TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO</b>		
<b>PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO</b>		
<b>TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE</b>	<b>SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)</b>	<b>METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)</b>
<b>M-SAM2 (*)</b>	<b>400-900</b>	<b><math>N = 35 + 0,05(S-400)</math></b>
<b>M-SAM3</b>	<b>901-1800</b>	<b><math>N = 60 + 0,10(S-900)</math></b>
<b>M-SAM4</b>	<b>OLTRE 1800</b>	<b><math>N = 140 + 0,15(S-1800)</math></b>
<b>G-SM1</b>	<b>FINO A 4500</b>	<b><math>N = 245 + 0,20(S-2500)</math> (**)</b>
<b>G-SM2</b>	<b>OLTRE 4500</b>	<b><math>N = 645 + 0,25(S-4500)</math></b>
<b>G-SM3</b>		
<b>G-SM4</b>		
<b>M-SE2-3-4</b>	<b>401-2500</b>	<b><math>N = 0,045 \times S</math></b>
<b>G-SE 1</b>	<b>DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000</b>	<b><math>N = 40 + 0,08(S-900)</math></b>
<b>G-SE 2</b>		
<b>G-SE 3</b>		

<b>G-SE 4</b>		
<b>M-CC</b>	<b>151-1500 251-2500</b>	<b>NCC = N+N' (***)</b>
<b>G-CC1</b>	<b>FINO A 12000</b>	<b>NCC = N+N' (***)</b>
<b>G-CC2</b>		
<b>G-CC3</b>	<b>FINO A 18000 OLTRE 18000</b>	<b>NCC = (N+N')x1,5 (***)</b>
<b>G-CC4</b>		

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 dell'art. 25 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 come integrata dalla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.

(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.

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

N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

**Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.**

**Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali ubicati nell'addensamento storico rilevante A.1, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio come sopra previsti; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della L.R. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.**

**La comunicazione di trasferimento in gestione o proprietà, per atto tra vivi od a causa di morte, di un esercizio di vendita comporta la semplice reintestazione dell'autorizzazione in caso di medie strutture o della pratica nel caso di esercizio di vicinato, senza l'onere del rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 15 della suddetta D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i.**

**Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:**

- a) 26 mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;**
- b) 28 mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.**

**Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e ai fini del rilascio dei permessi di costruire o della presentazione di denuncia di inizio attività. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della L.R. n. 56/1977, come modificati dalla legge regionale sul commercio, e ai commi precedenti, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune**

*norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15 giugno 1959, n. 393).*

**VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE**

*Ai sensi dell'art. 27 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 l'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste all'articolo 26 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.*

**FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD RELATIVI AGLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**

*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 ai fini del rilascio delle autorizzazioni ed ai fini del rilascio dei permessi di costruire e deve essere dimostrato nei casi di D.I.A. o di altro titolo abilitativo al contempo vigente; 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 e c.2 della D.C.R. 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.*

*Il fabbisogno totale di posti a parcheggio per gli esercizi di somministrazione di è calcolato secondo i parametri delle tabelle che seguono:*

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI <b>ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI</b> <b>A1- A2- A3 - L1</b>
S < 25	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
25<S<50	$N = 1 + 0,8 * (S - 25)$
50<S<100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S>100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

  

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI <b>ADDENSAMENTI COMMERCIALI A4</b> <b>E NELLE AREE URBANE ESTERNE</b> AGLI <b>ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A1 – A2 - A3 - L1</b>
S < 35	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
35<S<50	$N = 1 + 0,8 * (S - 35)$
50<S<100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S>100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

  

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI <b>ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI</b> <b>A5 - L2</b> <b>E NELLE AREE EXTRAURBANE ESTERNE</b> AGLI <b>ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A5 - L2</b>
S < 35	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
35<S<50	$N = 1 + 0,1 * (S - 35)$
50<S<100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S>100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

***Il coefficiente di trasformazione in superficie (m<sup>2</sup>) di ciascun posto a parcheggio è pari a:***

***26 m<sup>2</sup> comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna***

***28 m<sup>2</sup> comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.***

***I posti auto e la relativa superficie determinata come sopra possono essere reperiti all'interno delle aree da prevedere per il soddisfacimento delle seguenti norme di legge :***

***a) norme dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.***

***b) norme dell'art. 2 della Legge n. 122/1989 (legge Tognoli)***

***Nel caso in cui la verifica di cui sopra richieda un fabbisogno di posti auto/superficie superiore a quanto richiesto ai punti a) e b), il maggior numero dei posti auto/superficie potrà essere reperito all'interno di:***

***c) aree private comunque liberamente accessibili e fruibili dal pubblico (tali aree devono essere comprese all'interno dell'area pertinenziale del fabbricato in oggetto o in area ad essa strettamente limitrofa, della quale si abbia piena disponibilità).***

***Il soddisfacimento del fabbisogno totale di posti a parcheggio, in relazione***

**alla "superficie di somministrazione" è obbligatorio e non derogabile, nei seguenti casi:**

- a) rilascio delle autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività, nei casi di nuova apertura di attività non comprese in ambiti territoriali definiti quali " realtà minori a rischio desertificazione" (così come definiti dall'art. 5, comma 3 della D.G.R. 8/2/2010 n. 85-13268) o in caso di trasferimento di sede di un esercizio, al di fuori dello stesso addensamento o localizzazione commerciale;**
- b) D.I.A. (ora SCIA) o altro titolo abilitativo, di cui all'art.12, commi 1 e 2 della L.R. n. 38/06 in caso di ampliamento della superficie di somministrazione (limitatamente alla sola porzione in ampliamento);**
- c) rilascio dei permessi di costruire e D.I.A. o altro titolo abilitativo al contempo vigente in materia edilizia, nel caso in cui la realizzazione di un esercizio di somministrazione o l'installazione di un dehor richieda tale titolo abilitativo.**

**"Il fabbisogno dei posti parcheggio" relativi agli esercizi di somministrazione (determinati nel rispetto dei limiti sopra definiti ) ubicati all'interno dell'addensamento storico rilevante A.1 è monetizzabile, contribuendo alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento.**

**Al fine di attivare le procedure di monetizzazione, il Comune dovrà definire con propria deliberazione del consiglio comunale il valore monetario delle aree standard sulla base del valore di acquisizione ed esproprio delle aree, in funzione delle vigenti norme di legge in materia.**

**L'importo totale è calcolato moltiplicando il valore unitario come sopra stabilito per i metri quadrati ottenuti dal prodotto del numero di posti auto ricavato dalla formula di cui alla precedente tabella e il parametro di conversione (26 o 28 mq.)**

**L'onere derivante dalla monetizzazione deve essere corrisposto al Comune prima del rilascio dell'autorizzazione alla somministrazione in unica soluzione.**

**E' possibile dilazionare lo stesso in quattro rate semestrali prevedendo il pagamento della prima rata al momento della definizione del procedimento amministrativo e le altre tre rate a scadenze successive (la seconda entro 6 mesi dal rilascio dell'autorizzazione alla somministrazione, la terza entro 12 mesi e l'ultima al termine del terzo semestre successivo).**

**L'applicazione di questa procedura comporta la prestazione di idonea garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, di importo corrispondente alla tre rate residue maggiorata del 10%, svincolabile al termine dei pagamenti, a copertura delle eventuali spese di riscossione destinate a gravare sul Comune in caso di omesso e/o ritardato pagamento delle rate stesse. In quest'ultimo caso infatti, qualora il pagamento di una o più rate non avvenga entro il termine stabilito e, comunque, entro trenta giorni dalla scadenza stessa, il Comune, previo apposita comunicazione di avvio del procedimento ai sensi di legge, procederà all'escussione della garanzia fidejussoria.**

**In caso di cessione dell'attività prima della corresponsione dell'intero importo dovuto, sarà il subentrante a doverlo versare previa voltura al nuovo soggetto anche della garanzia fidejussoria.**



## **CONTESTUALITA' DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI.**

**Le condizioni per la presentazione della Denuncia di Inizio Attività (DIA) o per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'art. 26 e dall'art. 48 della L.R. 56/77 s.m.i., come riportato nel seguito.**

**Nei casi previsti dai commi sesto, settimo e ottavo dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., nella convenzione o atto di impegno unilaterale che disciplinano l'intervento sono precisate:**

- a) la superficie utile lorda e la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;**
- b) la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;**
- c) le superfici a magazzino e deposito;**
- d) le superfici destinate alle attività accessorie;**
- e) le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali, di servizio;**
- f) le superfici destinate ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a norma dell'articolo 21;**
- g) le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dai citati indirizzi e criteri;**
- h) i parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale), le superfici destinate a carico e scarico merci, nonché ogni altro ulteriore elemento previsto dai citati indirizzi e criteri.**

**Nei casi di superficie lorda di pavimento superiore a mq. 4.000, nella convenzione devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione.**

**L'ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso, tipizzate al nono comma, comporta l'acquisizione dell'autorizzazione regionale, la revisione della convenzione o dell'atto di impegno unilaterale e dello strumento urbanistico esecutivo solo quando le variazioni superino il 10% della superficie utile lorda di pavimento originaria, salvo che, per via di successivi ampliamenti, si superino i limiti di cui ai commi settimo e ottavo dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i.**

**Per gli esercizi di vicinato la presentazione di DIA o il rilascio del permesso di costruire sono consentiti nel rispetto delle presenti norme.**

### **ART. 26 — OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE —**

~~— Ove si verifichi la necessità, il Consiglio Comunale può con propria delibera individuare aree soggette ad opere di protezione e consolidamento, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..~~

~~— Dalla data di esecutività della deliberazione non possono essere eseguiti interventi edilizi di ogni e qualsiasi specie fino alla esecuzione delle opere di consolidamento e protezione.~~

### **ART. 27 PARCHEGGIO PRIVATO**

Oltre alle aree per il parcheggio pubblico, indicate nelle tavole di P.R.G., ogni edificio re-

sidenziale deve essere dotato di aree per parcheggio, in misura non inferiore a 2 mq per ogni 20 mc di costruzione.

Per gli impianti produttivi l'area di parcheggio non potrà essere inferiore al 5% della superficie totale di pertinenza e comunque non inferiore a 80 mq. per ogni singolo insediamento.

#### **ART. 29 — EDILIZIA PUBBLICA**

~~Per le sole sub aree previste dal P.R.G.C., o demandate da questo alla identificazione in sede di formazione di P.P.A., ad insediamenti residenziali di edilizia pubblica (E.P.), l'indice fondiario ammesso potrà essere incrementato sino ad un massimo del 30% di quello prescritto o esistente, e la tipologia edilizia (n. di piani fuori terra ad altezza di edificazione) non potrà in nessun caso superare le prescrizioni stabilite per le rispettive aree entro le quali vengono individuate.~~

#### **ART. 30 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E INDOTTA**

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'~~art. 5 della Legge n. 10 del 28/01/1977~~ **TU Edilizia (D.P.R. 380/2001)**, dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla Legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni sono da intendersi come opere di urbanizzazione le seguenti:

##### 1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo, necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistemazione veicolare e pedonale delle strade, spazi di sosta e di parcheggio, sistemazioni delle intersezioni stradali, attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica, gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico dei nuclei residenziali;
- g) reti ed impianti di illuminazione pubblica per strade, piazze, ecc.

##### 2) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- a) asili nido, scuole materne e dell'obbligo, con relative attrezzature;
- b) edifici per il culto, centri sociali, attrezzature pubbliche culturali, sanitarie, annonarie e sportive;
- c) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

##### 3) OPERE DI URBANIZZAZIONE INDOTTA

- a) parcheggi in superficie, sottosuolo e soprasuolo, sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasposto collettivi di interesse comunale e sovracomunale;
- c) mense pluri-aziendali a servizio di insediamenti industriali ed artigianali;
- d) impianti tecnici di interesse comunale ed intercomunale, nonché impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- e) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di corsi d'acqua;
- f) manufatti occorrenti per arginature, terrazzature e consolidamenti del terreno.

#### **ART. 31 STANDARDS URBANISTICI**

La dotazione minima di aree per servizi prevista dal P.R.G.C. e da osservare in sede di attuazione per le varie categorie secondo i disposti dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, è stabilita:

##### 1) INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- a) 4,5 mq/abit. per aree ed attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne, elementari e media inferiore);
  - b) 2 mq/abit. per le aree e le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative);
  - c) 9 mq/abit. relativi alle attrezzature verdi, parchi pubblici, gioco e sport;
  - d) 2,5 mq/abit. relativi ad aree per parcheggi pubblici.
- 2) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (Industriali, artigianali)
- Tot.= 20% della superficie destinata agli insediamenti di nuovo impianto;  
 Tot.= 10% della superficie destinata agli insediamenti nelle aree di completamento.  
 Tali aree riguardano:  
 aree a parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.
- 3) INSEDIAMENTI DIREZIONALI E COMMERCIALI  
 Vedere art. 21, punto 3, della L.R. 56/77

### ~~ART. 32 — NORME DI CARATTERE ESTETICO AMBIENTALE~~

~~— Dette norme riguardano particolarmente tipi ed uso dei materiali e loro modo di comporsi nelle costruzioni.~~

#### ~~A) NUOVE COSTRUZIONI~~

- ~~a) In tutto il territorio comunale è esclusa la messa in opera di strutture pressostatiche (tipo pallone, ecc...) salvo per la copertura periodica di impianti sportivi;~~
  - ~~b) la composizione planimetrica dei nuovi edifici dovrà essere caratterizzata da linee semplici e da volumi composti tra loro, tali da non creare contrasto con l'ambiente circostante;~~
  - ~~e) i materiali di rivestimento, di copertura, gli infissi e gli accessori delle facciate, dovranno avere carattere ricorrente nel tessuto edilizio esistente. Viene escluso l'impiego di materiali lucidi e/o di colori stridenti nel contesto dell'ambiente;~~
  - ~~d) le facciate, a meno che non siano in mattoni da paramento, dovranno essere rivestite in intonaco preferibilmente a frattazzo non liscio oppure del tipo pietrificante o con graniglia di marmo. Gli zoccoli dovranno essere in pietra o a bughe e di colore cemento. Sono escluse tutte le imitazioni dei materiali naturali;~~
  - ~~e) le coperture saranno a falde inclinate possibilmente con pendenza ed angolature uniformi, il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi di cotto; sono comunque ammessi coppi in cotto brunito e tegole in cemento o eternit color rosso o brunito. E' escluso categoricamente l'impiego, anche parziale, di elementi in materiale plastico (ondulux) per qualsiasi tipo di copertura;~~
  - ~~f) i serramenti esterni saranno preferibilmente in legno con persiane, antoni e avvolgibili pure in legno; sono esclusi, di norma i tipi di avvolgibili in metallo salvo che per il piano terreno;~~
  - ~~g) eventuali scale esterne potranno essere in legno o in pietra con elementi portanti dei medesimi materiali. E' consentito l'uso di strutture in cemento armato o strutture metalliche;~~
  - ~~h) i balconi e le terrazze avranno parapetti pieni o ringhiere in ferro o in legno, a linee semplici; non sono ammesse tipologie barocche o liberty, o che comunque, non rispettino gli elementi tradizionali del luogo;~~
  - ~~i) gli eventuali muri di sostegno delle terre saranno realizzati in pietra a faccia a vista oppure in calcestruzzo opportunamente mascherato da arbusti o rampicanti. Essi non potranno avere, di norma, altezza superiore a 3,00 metri;~~
  - ~~l) la sistemazione delle aree libere dovrà avvenire contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio privato dovrà essere convenientemente pavimentata; la rimanente superficie libera sarà sistemata a verde (prato, giardino, orto) e dovrà essere piantumata con alberi (almeno 50 mq. di area libera).~~
- ~~Particolare cura dovrà essere rivolta al sistema del deflusso e di raccolta delle acque, piovane,~~

luride, di lavaggio, ecc.... affinché il loro deflusso non interessi strade o piazze pubbliche, muri di fabbricati, o aree confinanti;

m) è fatto divieto di abbattere alberi a scopo edilizio senza aver prima ottenuto la concessione e senza l'espresso parere favorevole del Comune. Ogni progetto edilizio dovrà indicare la consistenza degli alberi esistenti nella proprietà prima dell'intervento, specificando quelli da abbattere e quelli da conservare. La situazione dovrà essere opportunamente documentata con fotografie.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere che gli alberi abbattuti vengano sostituiti con altri della medesima specie;

n) le nuove recinzioni, od il completamento di quelle esistenti, saranno realizzate con materiali o manufatti tali da non deturpare l'ambiente circostante escludendo quelle in contrasto con le tradizioni locali;

o) l'illuminazione delle aree private e pubbliche, ad eccezione delle sedi stradali principali di collegamento fra gli abitati, sarà realizzata con lampade a sporgere o lampioni di bassa o media altezza a luce bianca. Su tutto il territorio è facoltà dell'Amministrazione vietare qualsiasi cartellone pubblicitario a carattere commerciale. Sono consentite attrezzature a carattere indicativo e di segnaletica, con dimensione massima metri 2,00 x 1,00;

p) ogni progetto edilizio riguardante nuove costruzioni, dovrà essere corredato da particolari costruttivi inerenti materiali e colori impiegati ed ogni altro elemento essenziale, nonché da appropriata documentazione fotografica, in modo tale da assicurare alla Commissione Edilizia la possibilità di valutare il corretto inserimento dell'intervento previsto nel contesto ambientale circostante.

#### **B) EDIFICI PREESISTENTI, FATTI SALVI GLI EDIFICI SOTTOPOSTI AI DISPOSTI DI CUI AL PUNTO V) DELL'ART. 19**

a) in tutti gli interventi dovranno essere impiegati materiali, tipi di copertura e caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio preesistente;

b) le facciate dovranno essere trattate in semplice intonaco con tinteggiature del tipo, qualità e colore prevalenti nella zona e secondo la campionatura approvata dall'Ufficio Tecnico, o con mattoni a faccia vista. In particolare nelle aree a Centro Storico, l'intonaco dovrà essere eseguito a frattazzo e non liscio, conservando le facciate in mattoni, a meno di comprovate necessità statiche, igieniche o di risanamento che richiedono l'intonacatura;

e) i cornicioni dovranno essere lineari e di sagoma tradizionale, con gronde, faldali e pluviali a vista, di forma curva ed in metallo;

d) le coperture dovranno essere a falde semplici con struttura preferibilmente in legno, munite di passafuori. Il manto di copertura dovrà riproporre di massima gli stessi materiali preesistenti: sono ammessi oltre ai coppi in cotto, tegole in cotto o in cemento esclusivamente a colorazione rossa o scura. I camini dovranno armonizzare con quelli tradizionali. E' da escludersi in qualsiasi modo l'impiego, anche se limitato, di elementi esterni in ondulux, sia di copertura che di qualsiasi altro elemento strutturale. E' facoltà dell'Amministrazione far procedere alla rimozione degli elementi preesistenti in tale materiale: la disposizione è obbligatoria per le aree a Centro Storico;

e) i serramenti esterni saranno preferibilmente in legno. Nelle finestre e porte balcone si apporranno solo persiane a stecche;

f) nelle aree di Centro Storico le scale esterne dovranno essere ripristinate con elementi in legno o pietra a seconda del tipo preesistente;

g) nelle aree di Centro Storico i balconi potranno essere sostituiti o ripristinati con gli stessi materiali preesistenti: in particolare dovranno avere mensole e piano di calpestio in legno o in pietra e ringhiere in ferro a disegno semplice del tipo tradizionale esistente in loco. Sono escluse le solette e le mensole in calcestruzzo.

h) la sistemazione delle aree libere dovrà avvenire contemporaneamente agli interventi sugli

edifici esistenti. Nelle aree a Centro Storico non sono ammesse pavimentazioni bituminose o cementizie. Esse dovranno essere realizzate in ciottoli o in altro materiale lapideo oppure con appropriati elementi prefabbricati.

La parte a verde delle aree libere verrà mantenuta e potenziata a giardino, prato o orto, eliminando tettoie e/o baracche ritenute incompatibili con l'ambiente. Dovrà inoltre essere assicurato un idoneo scolo delle acque meteoriche, specie verso le parti del pubblico passaggio.

i) Nelle aree di Centro Storico non è consentita in nessun modo l'installazione di bassi fabbricati e di fabbricati di ogni tipo, salvo se completamente interrati

l) i marciapiedi esistenti dovranno essere valorizzati e potenziati. Nelle aree di Centro Storico la loro pavimentazione dovrà essere in pietra o altro materiale lapideo oppure con appropriati elementi prefabbricati.

Contemporaneamente agli interventi sul patrimonio edilizio, dovranno essere riaperti, limitatamente alle ore diurne, i passaggi comuni ritenuti necessari per il ripristino dell'accessibilità e percorribilità pedonale dell'abitato, anche se preesistenti accordi fra privati, ne hanno limitato la percorribilità o la fruibilità;

m) non è ammessa in genere la sostituzione di nuove recinzioni o muri di sostegno diversi da quelli esistenti. Eventuali nuove opere ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale, dovranno uniformarsi nei materiali in modo da integrarsi a quelle di vecchio impianto. I muri di recinzione esistenti in pietra, mattoni od intonaco nelle aree del Centro Storico, dovranno essere conservati e ripristinati con i medesimi materiali;

n) l'illuminazione delle aree pubbliche o private dovrà essere realizzata con lampade a sporgere o lampioni a bassa e media altezza a luce bianca;

o) tutti gli elementi architettonici e decorativi isolati (fontane, edicole, piloni votivi, insegne, dipinti pregevoli sulle facciate, ecc.....) ed ogni altro elemento che testimoni peculiarmente la storia e le tradizioni locali, dovranno essere diligentemente conservati e/o ripristinati;

p) ogni progetto edilizio riguardante interventi su edifici preesistenti dovrà essere presentato corredato da debiti particolari costruttivi e decorativi con l'indicazione dei materiali e colori impiegati, evidenziando chiaramente, con apposita simbologia, le parti modificate rispetto a quelle conservate. Il progetto dovrà chiaramente indicare sia planimetricamente che in alzato lo stato di fatto dell'edificio con le relative destinazioni dei singoli vani, sia nella situazione preesistente che in quella definitiva.

Il progetto dovrà infine essere corredato da una adeguata documentazione fotografica, estesa anche agli edifici circostanti, onde assicurare alla Commissione Edilizia la possibilità di valutare il corretto inserimento dell'opera nel contesto ambientale in cui essa si colloca.

### **ART. 33    NORME IN CONTRASTO CON IL P.R.G.C.**

In caso di contrasto tra gli elaborati di P.R.G. e norma di Legge Regionale e/o statale prevarrà quest'ultima.

## **TITOLO QUINTO**

### **TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

#### **ART. 34   PREMESSE**

*La Legge quadro sull'inquinamento acustico del 26/10/1995 n. 447 e la L.R. del 20/10/2000 n. 52 dispongono che ogni comune provveda:*

- al controllo, al contenimento e ove necessario all'abbattimento delle emissioni acustiche prodotte dall'attività umana oltre i limiti consentiti;*
- ad adottati ed approvati classificazione acustica e regolamento per il controllo, al contenimento e all'abbattimento delle emissioni acustiche.*

*E' fatto obbligo ai titolari di attività lavorative produttive, artigianali ed industriali presenti sul territorio di produrre entro sei mesi dalla pubblicazione sul B.U.R. dell'avvenuta approvazione della classificazione acustica del territorio comunale, una documentazione di verifica di impatto acustico e di valutazione delle proprie emissioni sonore compatibili con i livelli previsti dalla zonizzazione e dalla normativa acustica in vigore (art. 14 L.R. 52/2000). Se la verifica acustica dell'emissioni sonore non risultasse contenuta nei limiti fissati nelle zone, si dovrà presentare un Piano di bonifica all'Ufficio Tecnico del Comune, il quale provvederà a trasmetterlo all'Arpa competente per la relativa valutazione (art. 8 Legge 447/95).*

#### **ART. 35   DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**

*La disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie che si attuano per mezzo di Strumenti Urbanistici Esecutivi concorre al rispetto dei limiti massimi di esposizione al rumore nell'ambiente esterno ed abitativo definiti con il Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale di Vinchio.*

*Sotto il profilo acustico gli Strumenti Urbanistici Esecutivi devono garantire:*

- entro il perimetro dell'area oggetto di intervento, il rispetto dei valori limite previsti dal Piano di Classificazione Acustica, relativi alla classificazione acustica conseguente alle destinazioni d'uso previste;*
- nelle zone limitrofe, qualora queste siano interessate da rumori prodotti all'interno del perimetro del S.U.E., il rispetto dei valori limite di cui al Piano di Classificazione Acustica, ovvero l'esecuzione di provvedimenti, interventi ed opere, in grado di garantire un clima acustico conforme a detti limiti.*

*Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi devono essere progettati in modo da garantire una classificazione acustica compatibile con la zonizzazione delle aree limitrofe ai sensi dell'art. 6, comma 3, della L.R. 52/2000.*

*Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovranno contenere tutti gli elementi utili per determinare le classi acustiche delle aree oggetto degli interventi, in funzione delle destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali, produttive...).*

*Agli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovrà essere allegata la "Documentazione di Impatto Acustico" (D.IM.A.) o la "Documentazione Previsionale del Clima Acustico" (D.P.C.A.), in funzione della tipologia di S.U.E. Tale documentazione dovrà essere redatta secondo quanto disposto all'ART. 36*

**delle presenti N.T.A., in modo da attestare la conformità alle prescrizioni di cui al Piano di Classificazione Acustica, considerando tutti gli elementi definiti dalla normativa vigente, nonché gli effetti indotti sul clima acustico esistente, lo stato di fatto e gli interventi previsti dalla pianificazione comunale e sovraordinata.**

**La realizzazione degli eventuali interventi di protezione attiva e/o passiva per il contenimento della rumorosità ambientale entro i limiti suddetti è a carico dell'attuatore degli Strumenti Urbanistici Esecutivi. Tali interventi devono essere progettati e realizzati contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria.**

**Nella definizione dell'assetto distributivo e planivolumetrico dei suddetti S.U.E. dovrà inoltre essere tenuta in particolare considerazione la rumorosità derivante da strade, già esistenti o di nuova costruzione, limitrofe o appartenenti al comparto in progetto.**

**In particolare nella progettazione dei suddetti S.U.E. dovrà essere posta particolare cura:**

- allo schema di distribuzione degli edifici e delle aree fruibili, atto a determinare qualitativamente i possibili effetti delle riflessioni e diffrazioni delle onde sonore che caratterizzano il contesto in cui verrà attuato lo strumento esecutivo;**
- alle distanze dalle strade in grado di garantire lo standard di comfort acustico prescritto dai limiti di inquinamento acustico relativi al comparto; in subordine, ai fini del rispetto dei limiti di zona, potrà essere proposta la previsione di idonee strutture fonoisolanti e/o fonoassorbenti a protezione delle aree fruibili e degli edifici;**
- alla distribuzione funzionale degli ambienti all'interno dei singoli edifici, allocando nei siti maggiormente protetti i vani destinati alla tranquillità e al riposo.**

**L'assenza della D.IM.A. o della D.P.C.A. è causa di improcedibilità della domanda.**

**Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi che determinano una nuova classificazione delle aree oggetto degli interventi e che rispettano le prescrizioni delle presenti N.T.A. devono essere considerati varianti del Piano di Classificazione Acustica. L'approvazione di tali S.U.E. comporta la contestuale approvazione delle varianti al Piano di Classificazione Acustica che a tutti gli effetti sono parte integrante del Piano stesso. Tali S.U.E. devono essere allegati al Piano di Classificazione Acustica.**

#### **ART. 36 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO ALL'ATTIVITA' EDILIZIA**

**Le domande per il rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia e le Denunce di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6.12.2001 n. 380 devono essere corredate da D.IM.A., da D.P.C.A. o da V.P.R.A.P. (Valutazione Previsionale di rispetto dei Requisiti Acustici Passivi degli Edifici) nei casi specificati ai seguenti punti.**

##### **VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO (D.IM.A.)**

**Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 25 ottobre 2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico", la Documenta-**

**zione di Impatto Acustico deve essere presentata dal soggetto proponente unitamente alla domanda per il rilascio del provvedimento abilitativo all'attività edilizia, dell'abilitazione all'uso (agibilità, abitabilità), delle licenze, delle autorizzazioni o dei provvedimenti comunque denominati, ivi compresa la Denuncia di inizio attività, relativamente a:**

**1. realizzazione, modifica o potenziamento delle opere sottoposte a "Valutazione di Impatto Ambientale" nazionale (ex Legge n. 349/1988 e s.m.i.) e delle opere sottoposte a "Valutazione di Impatto Ambientale" regionale, provinciale o comunale (ex L.R. n. 40/1998);**

**2. realizzazione, modifica o potenziamento delle opere, non ricomprese al punto 1, di seguito elencate:**

**a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;**

**b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5 novembre 2001;**

**c) discoteche;**

**d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi oppure ove si svolgano attività rumorose;**

**e) impianti sportivi e ricreativi;**

**f) ferrovie e altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;**

**3. nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive sia di beni, sia di servizi, sportive, ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali.**

**L'assenza della D.IM.A. è causa di diniego del provvedimento abilitativo all'attività edilizia, o di ordine motivato di non effettuare l'intervento nel caso di Denuncia di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6.12.2001, n. 380, per carenza di documentazione essenziale.**

**Solo nel caso in cui il tecnico competente verifichi che l'intervento oggetto di D.IM.A. non comporta la presenza di sorgenti sonore significative si ritiene sufficiente una dichiarazione dello stesso tecnico in sostituzione della D.IM.A.**

**Qualora in fase di verifica i limiti fissati in base alla destinazione d'uso dell'area di intervento e delle zone limitrofe non risultassero rispettati, l'Amministrazione Comunale provvederà ad emanare i necessari provvedimenti.**

**Nel caso di mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare, anche in assenza di trasformazione edilizia, dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di zona e del criterio differenziale.**

**Qualora la nuova attività comporti una situazione peggiorativa sotto il profilo delle emissioni di rumore rispetto alla situazione preesistente dovrà essere presentata la Documentazione di Impatto Acustico.**

**VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO (D.P.C.A.)**

**Ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 52/2000 è fatto obbligo di produrre una Documentazione Previsionale di Clima Acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamento:**

- scuole e asili nido;**
- ospedali;**



- *case di cura e di riposo;*
- *parchi pubblici urbani ed extraurbani;*
- *nuovi insediamenti residenziali da realizzare in prossimità di impianti o infrastrutture adibiti ad attività produttive o postazioni di servizi commerciali polifunzionali.*

*La D.P.C.A. deve essere presentata dal richiedente anche nel caso di domanda di variazione della destinazione d'uso di edifici esistenti a favore degli usi scolastici, ospedalieri e per case di cura e riposo e di ogni altra attività per la quale la quiete costituisca un elemento di base.*

*L'assenza della D.P.C.A. è causa di diniego del provvedimento abilitativo all'attività edilizia o del provvedimento comunale che abilita all'utilizzazione dell'immobile per l'esercizio dell'attività, o di ordine motivato di non effettuare l'intervento nel caso di Denuncia di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6.12.2001, n. 380, poiché determina carenza di documentazione essenziale.*

#### ***VALUTAZIONE PREVISIONALE E RELAZIONE CONCLUSIVA DI RISPETTO DEI REQUISITI ACUSTICI PASSIVI DEGLI EDIFICI (V.P.R.A.P.)***

*La Valutazione Previsionale di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici costituisce la documentazione acustica preliminare di una struttura edilizia e dei suoi impianti ed è necessaria a verificare che la progettazione tenga conto dei requisiti acustici degli edifici. La Relazione Conclusiva di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici costituisce la documentazione acustica finale di una struttura edilizia e dei suoi impianti ed attesta che le ipotesi progettuali (corrette alla luce di tutte le modifiche apportate in corso d'opera al progetto iniziale) circa il rispetto dei requisiti acustici degli edifici sono soddisfatte in opera.*

*La predisposizione della Valutazione Previsionale di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici è necessaria nell'ambito delle procedure edilizie e autorizzative relative a edifici adibiti a residenza, uffici, attività ricettive, ospedali cliniche e case di cura, attività scolastiche a tutti i livelli, attività ricreative, culto e attività commerciali (o assimilabili) nei seguenti casi:*

*per il rilascio di Permessi di Costruire o atti equivalenti relativi a interventi di Nuovo Impianto, Completamento e Ristrutturazione Urbanistica ex art. 13, L.R. 56/77 e s.m.i. (ove non è richiesto il Permesso di Costruire la Valutazione del rispetto dei Requisiti Acustici Passivi deve essere predisposta ai fini della Denuncia di Inizio Attività);*

*La Valutazione Previsionale del rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici è una documentazione redatta ad opera di un Tecnico Competente in Acustica Ambientale; l'Amministrazione comunale si riserva di richiedere approfondimenti e integrazioni in casi di particolare criticità o complessità.*

*La Relazione Conclusiva di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici è una dichiarazione asseverata redatta sulla base di collaudo acustico in opera o mediante autocertificazione da parte del Tecnico Competente in Acustica Ambientale congiuntamente al progettista, al costruttore e al direttore lavori.*

#### **ART. 37 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE E PROCEDURE AMMINISTRATIVE**

*Tutte le documentazioni di carattere acustico previste dalle presenti*

**norme dovranno essere elaborate da tecnici competenti in acustica ambientale.**

**La documentazione tecnico-acustica da allegare alle procedure amministrative connesse con le trasformazioni territoriali è finalizzata a dimostrare il rispetto delle normativa contenuta nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e di quelle sovraordinate.**

**In assenza degli specifici criteri regionali di cui all'art. 3, comma 3, lettere c) e d), della L.R. 52/2000, vengono qui di seguito definiti dei criteri transitori per la predisposizione della "Documentazione di Impatto Acustico" e della "Documentazione Previsionale di Clima Acustico".**

#### **DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO (D.IM.A.)**

**La Documentazione di Impatto Acustico deve fornire gli elementi necessari per prevedere nel modo più accurato possibile gli effetti acustici derivanti dalla realizzazione e dall'esercizio di quanto indicato all'Art. 35 delle presenti norme e di permettere l'individuazione e l'apprezzamento delle modificazioni introdotte nelle condizioni sonore dei luoghi limitrofi, di verificarne la compatibilità con gli standard e le prescrizioni esistenti, con gli equilibri naturali, con le esigenze della popolazione residente e con lo svolgimento delle attività presenti nelle aree interessate.**

**La Documentazione di Impatto Acustico deve contenere:**

- a) indicazione della classificazione acustica dell'area di studio;**
- b) individuazione delle principali sorgenti sonore già presenti nell'area di studio e indicazione dei livelli di rumore esistenti ante-operam in prossimità dei ricettori esistenti e di quelli di prevedibile insediamento in considerazione delle previsioni del vigente P.R.G.C.;**
- c) descrizione della tipologia dell'opera in progetto, del ciclo produttivo o tecnologico, degli impianti, delle attrezzature e dei macchinari di cui è prevedibile l'utilizzo, dell'ubicazione dell'insediamento e del contesto in cui viene inserita;**
- d) descrizione degli orari di attività e di funzionamento degli impianti produttivi e sussidiari;**
- e) descrizione delle sorgenti rumorose connesse all'opera e loro ubicazione, suddivise in sorgenti interne ed esterne, con l'indicazione dei dati di targa acustici. Questi ultimi sono relativi alla potenza acustica delle differenti sorgenti sonore, impianti, macchinari o attività, nelle diverse situazioni di operatività e di contesto. Nel caso non siano disponibili i dati di potenza sonora, dovranno essere riportati i livelli di emissione in termini di pressione sonora. Dovrà essere indicata, inoltre, la presenza di eventuali componenti tonali nello spettro di emissione sonora e, qualora necessario, la direttività di ogni singola sorgente;**
- f) descrizione delle caratteristiche costruttive dei locali (coperture, orizzontamenti, tipi di murature, serramenti, vetrate, ecc.);**
- g) planimetria generale dell'area di studio orientata ed aggiornata in scala non inferiore a 1:2000. Nella planimetria deve essere identificata l'esatta ubicazione dell'opera, il suo perimetro e le sorgenti sonore principali presenti, con l'indicazione delle relative quote altimetriche. Deve inoltre essere fornita una descrizione delle zone confinanti l'opera, con l'identificazione degli edifici ad uso commerciale, dei ricettori sensibili (edifici ad uso residenziale, ospedali, scuole, ecc.) e degli spazi utilizzati da**

*persone o comunità potenzialmente esposti al rumore proveniente dall'opera, con l'indicazione delle distanze intercorrenti dall'opera stessa e le rispettive quote altimetriche;*

*h) calcolo previsionale dei livelli sonori indotti dall'opera nei confronti dei ricettori e dell'ambiente esterno circostante, con particolare riferimento ai livelli sonori di emissione e di immissione assoluti. Dovrà, inoltre, essere effettuata una stima dei livelli differenziali di immissione sonora;*

*i) calcolo previsionale dell'incremento dei livelli sonori dovuto all'aumento del traffico veicolare sulle strutture viarie esistenti indotto dalla nuova opera nei confronti dei ricettori e dell'ambiente circostante. Dovrà essere valutata, inoltre, l'eventuale rumorosità delle aree destinate a parcheggio e manovra dei veicoli, nonché alle attività di carico/scarico merci;*

*j) descrizione dei provvedimenti tecnici che si intendono adottare per il contenimento delle emissioni rumorose per via aerea e solida al fine di ricondurre i livelli sonori entro i limiti fissati dalla L. 447/95 e dai relativi decreti attuativi;*

*k) esplicitazione dei limiti obiettivo da conseguire per ciascun ricettore individuato (valori assoluti di immissione, valori limite di emissione, e valori limite differenziali di immissione);*

*l) descrizione degli interventi di bonifica possibili qualora, in fase di collaudo, le previsioni si rivelassero errate e i limiti fissati dalla normativa sull'inquinamento acustico non fossero rispettati;*

*m) programma dei rilevamenti di verifica da eseguirsi a cura del proponente allorché la realizzazione, modifica o potenziamento dell'opera sarà compiuta. La relazione contenente gli esiti delle misure di verifica dovrà pervenire entro il termine che sarà stabilito nel provvedimento di concessione, abilitazione, licenza o autorizzazione di cui all'art. 8, comma 4, della Legge 447/95 dal soggetto competente al rilascio del provvedimento stesso;*

*n) indicazione del provvedimento regionale con cui il tecnico che ha predisposto la documentazione di impatto acustico è stato riconosciuto tecnico competente in acustica ambientale, ai sensi della Legge 447/1995, art. 2, commi 6 e 7.*

#### **DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO (D.P.C.A.)**

*La Documentazione Previsionale di Clima Acustico deve contenere tutti gli elementi che per la specifica tipologia di insediamento consentano di valutare il clima acustico dell'area, di verificare l'eventuale necessità di apportare modifiche al progetto dell'opera o al territorio circostante per garantire il rispetto dei limiti di immissione e dei valori di qualità e di individuare la natura delle modifiche necessarie ovvero l'impossibilità pratica di conseguire i limiti suddetti.*

*La Documentazione Previsionale di Clima Acustico deve contenere:*

*a. l'indicazione della classificazione acustica dell'area oggetto dell'intervento e delle aree limitrofe;*

*b. rilevazione dello stato di fatto ovvero la rilevazione dei livelli di rumore esistenti prima della realizzazione del nuovo insediamento con localizzazione e descrizione delle principali sorgenti di rumore e valutazione dei relativi contributi alla rumorosità ambientale nei rispettivi periodi di rife-*

*rimento; l'indicazione dei livelli di rumore esistenti dovrà essere supportata da rilievi fonometrici specificando i parametri di misura (posizione, periodo, durata, ecc.), eventualmente integrati con valori ricavati da modelli di simulazione;*

*c. la descrizione dell'opera in progetto, dell'ubicazione e del contesto in cui viene inserita, con la localizzazione dei ricettori (altezza e dislocazione degli edifici);*

*d. copia degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia;*

*e. valutazione della compatibilità acustica dell'insediamento previsto con i livelli di rumore esistenti: indicazione dei livelli di rumore dopo la realizzazione dell'intervento in corrispondenza di tutti i bersagli sensibili da questo previsti; i parametri di calcolo o di misura dovranno essere omogenei a quelli del punto precedente per permettere un corretto confronto; tali valori, desunti anche attraverso modelli di simulazione, andranno confrontati con i limiti di zona;*

*f. descrizione degli interventi di mitigazione eventualmente previsti per l'adeguamento ai limiti fissati dalla Classificazione Acustica, supportata da ogni informazione utile a specificare le caratteristiche e ad individuarne le proprietà per la riduzione dei livelli sonori, nonché l'entità prevedibile delle riduzioni stesse; descrizione di eventuali azioni progettuali tendenti al rispetto dei requisiti acustici passivi ai sensi D.P.C.M. 5/12/97.*

*Nel caso di Strumenti Urbanistici Esecutivi la Documentazione Previsionale di Clima Acustico dovrà essere integrata da:*

*a. quantificazione dell'eventuale incremento percentuale del traffico veicolare e del relativo contributo alla rumorosità ambientale indotto dall'attuazione del progetto di intervento relativo al comparto;*

*b. eventuale localizzazione e descrizione di impianti, di apparecchiature e/o di attività rumorose e quantificazione dei relativi contributi alla rumorosità ambientale, tenendo conto degli usi specifici del progetto di intervento relativo al comparto;*

*c. valutazione dell'eventuale impatto acustico di opere, infrastrutture e trasformazioni urbanistiche previste dagli strumenti di pianificazione territoriale;*

*d. eventuale proposta di classificazione acustica del comparto oggetto dell'intervento secondo le destinazioni d'uso previste; la proposta di nuova zonizzazione deve essere effettuata sulla base degli stessi parametri impiegati nella redazione della zonizzazione acustica del territorio comunale;*

*e. verifica, mediante modelli previsionali opportunamente tarati, del rispetto dei limiti di zona previsti all'interno ed all'esterno del comparto;*

*f. descrizione degli elementi progettuali relativi sia all'organizzazione dell'intervento che alle eventuali opere di protezione passiva finalizzati alla riduzione dell'esposizione al rumore. La loro completa realizzazione è condizione necessaria e vincolante per il conseguimento del certificato di abitabilità da parte degli edifici alla cui protezione acustica essi risultino destinati.*

#### **ART. 38 PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI E SANZIONI**

*Chiunque, nell'esercizio di una sorgente fissa o mobile di emissioni sonore, supera i valori limiti previsti nel Piano di Classificazione Acustica è puni-*

*to con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €. 516,46 a €. 5.164,57 in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 10 comma 2 della Legge 447/95. La medesima sanzione è applicata in caso di superamento del valore limite differenziale di immissione definito come differenza tra rumore ambientale e rumore residuo, e fissato, ai sensi del D.P.C.M. 14.11.1997 art. 4 comma 1, in 5 dB(A) nel periodo diurno ed in 3 dB(A) per il periodo notturno.*

*Sono escluse le infrastrutture stradali per le quali dovrà essere emanato apposito decreto ai sensi dell'art. 10, comma 5, della Legge 447/95.*

*In caso di mancata presentazione della D.IM.A. o della D.P.C.A., nei casi previsti dalla presente normativa tecnica, il Sindaco provvede mediante ordinanza a richiedere tale documentazione. Il mancato rispetto dei modi e dei tempi previsti dall'ordinanza comporterà l'immediata sospensione della procedura autorizzativa, nonché la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €. 258,23 a €. 10.329,14 così come disposto dall'art. 10 comma 3 della Legge 447/95.*

*In caso di superamento dei valori limite di emissione o di immissione o differenziale, sulla base delle rilevazioni fonometriche condotte dal Dipartimento Provinciale dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui sopra, procederà, ai sensi della L. 241/1990, nei confronti del soggetto responsabile al fine di pervenire al rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico.*

*In caso di eccezionali ed urgenti necessità di tutela della salute pubblica o dell'ambiente, che giustifichino l'adozione di un provvedimento contingibile ed urgente, il Sindaco può ordinare il ricorso temporaneo a speciali forme di contenimento e di abbattimento delle emissioni sonore, inclusa l'inibitoria parziale o totale di determinate attività.*

#### **ART. 39 REVISIONE DEL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

*Il Piano di Classificazione Acustica è soggetto a verifica ed eventuale revisione in occasione di ogni modifica degli strumenti urbanistici (art. 5, comma 4 della L.R. 52/2000) e della approvazione di S.U.E.; le modifiche e le revisioni della Classificazione Acustica vengono adottate con la stessa procedura individuata per la prima approvazione (art. 7, comma 6 della L.R. 52/2000).*

#### **ART. 40 DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

*Le disposizioni indicate nelle presenti N.T.A. non si applicano ai titoli abitativi edilizi in corso di rilascio al momento dell'entrata in vigore del Piano di Classificazione Acustica.*

*Le disposizioni delle presenti N.T.A. si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali o regionali.*

*In questo caso, in attesa della formale modifica delle presenti N.T.A., si applicano le sopravvenute norme statali o regionali.*



# **TABELLE DI ZONA**





<b>ZONA DI PRG:</b>			<b>CENTRO STORICO (CS)</b>		
Superficie territoriale	18.390	m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità territoriale	0,79	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie fondiaria	8.052	m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità fondiario	1,81	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta	2.233	m <sup>2</sup>	Rapporto di copertura	0,30	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Volume esistente	14.556	m <sup>3</sup>	CIRT	61	ab
Tipologie edilizie	esistenti		Distanza da fabbricati	esistenti	
Distanza da strade	esistenti		Altezza massima	esistente	
Distanza da confini	esistenti		Piani fuori terra	esistenti	
NOTE:					
ATTREZZATURE E SERVIZI	ESISTENTI [m2]		PREVISTI [m2]		TOTALI [m2]
I ISTRUZIONE					
IC INTERESSE COMUNE	5.711				5.711
VGS VERDE GIOCO SPORT	1.882				1.882
P PARCHEGGI					
TOTALI	7.593				7.593

ZONA DI PRG:			RT1		
Superficie territoriale	51.480	m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità territoriale	1,46	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie fondiaria	38.943	m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità fondiario	1,93	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta	19.472	m <sup>2</sup>	Rapporto di copertura	0,50	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Volume esistente	75.160	m <sup>3</sup>	CIRT	371	ab
Tipologie edilizie	esistenti		Distanza da fabbricati	Art. 12 NTA	
Distanza da strade	Art. 12 NTA		Altezza massima	Art. 12 NTA	
Distanza da confini	Art. 12 NTA		Piani fuori terra	Art. 12 NTA	
NOTE:					
ATTREZZATURE E SERVIZI	ESISTENTI [m2]		PREVISTI [m2]		TOTALI [m2]
VERDE NON ATTREZZATO	1.648				1.648
IC INTERESSE COMUNE	576				576
VGS VERDE GIOCO SPORT	770				770
P PARCHEGGI	916				916
TOTALI	3.910				3.910

ZONA DI PRG:			RT2		
Superficie territoriale	20.121	m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità territoriale	0,85	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie fondiaria	14.744	m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità fondiario	1,16	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta	7.372	m <sup>2</sup>	Rapporto di copertura	0,50	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Volume esistente	17.103	m <sup>3</sup>	CIRT	122	ab
Tipologie edilizie	esistenti		Distanza da fabbricati	Art. 12 NTA	
Distanza da strade	Art. 12 NTA		Altezza massima	Art. 12 NTA	
Distanza da confini	Art. 12 NTA		Piani fuori terra	Art. 12 NTA	
NOTE:					
ATTREZZATURE E SERVIZI	ESISTENTI [m2]		PREVISTI [m2]		TOTALI [m2]
I ISTRUZIONE					
IC INTERESSE COMUNE					
VGS VERDE GIOCO SPORT					
P PARCHEGGI					
TOTALI					

ZONA DI PRG:			RT3		
Superficie territoriale	18.054	m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità territoriale	0,93	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie fondiaria	14.109	m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità fondiario	1,19	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta	7.055	m <sup>2</sup>	Rapporto di copertura	0,50	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Volume esistente	16.790	m <sup>3</sup>	CIRT	86	ab
Tipologie edilizie	esistenti		Distanza da fabbricati	Art. 12 NTA	
Distanza da strade	Art. 12 NTA		Altezza massima	Art. 12 NTA	
Distanza da confini	Art. 12 NTA		Piani fuori terra	Art. 12 NTA	
NOTE:					
ATTREZZATURE E SERVIZI	ESISTENTI [m2]		PREVISTI [m2]		TOTALI [m2]
I ISTRUZIONE					
IC INTERESSE COMUNE	1.492				1.492
VGS VERDE GIOCO SPORT	2.567				2.567
P PARCHEGGI					
TOTALI	4.059				4.059

ZONA DI PRG:			RT4		
Superficie territoriale	3.700	m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità territoriale	0,65	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie fondiaria	3.700	m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità fondiario	0,65	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta	1.850	m <sup>2</sup>	Rapporto di copertura	0,50	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Volume esistente	2.405	m <sup>3</sup>	CIRT	11	ab
Tipologie edilizie	esistenti		Distanza da fabbricati	Art. 12 NTA	
Distanza da strade	Art. 12 NTA		Altezza massima	Art. 12 NTA	
Distanza da confini	Art. 12 NTA		Piani fuori terra	Art. 12 NTA	
NOTE:					
ATTREZZATURE E SERVIZI	ESISTENTI [m2]		PREVISTI [m2]		TOTALI [m2]
I ISTRUZIONE					
IC INTERESSE COMUNE					
VGS VERDE GIOCO SPORT	341				341
P PARCHEGGI					
TOTALI	341		-		341

<b>ZONA DI PRG:</b>			<b>RT5</b>		
Superficie territoriale	19.317	m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità territoriale	0,25	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie fondiaria	16.097	m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità fondiario	0,30	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta	8.049	m <sup>2</sup>	Rapporto di copertura	0,50	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Volume esistente	4.829	m <sup>3</sup>	CIRT	29	ab
Tipologie edilizie	esistenti		Distanza da fabbricati	Art. 12 NTA	
Distanza da strade	Art. 12 NTA		Altezza massima	Art. 12 NTA	
Distanza da confini	Art. 12 NTA		Piani fuori terra	Art. 12 NTA	
NOTE:					
ATTREZZATURE E SERVIZI	ESISTENTI [m2]		PREVISTI [m2]		TOTALI [m2]
I ISTRUZIONE					
IC INTERESSE COMUNE					
VGS VERDE GIOCO SPORT					
P PARCHEGGI					
TOTALI					

<b>ZONA DI PRG:</b>		<b>C2</b>	
Superficie territoriale	578 m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità territoriale	1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie fondiaria	578 m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità fondiaria	1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Tipologie edilizie	fabbricati isolati	Rapporto di copertura	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Distanza da strade	6 m	CIRT	6 ab
Distanza da confini	5.00 m o, nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di scrittura privata registrata; i fabbricati di altezza all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superiore a 3.00 m rispetto all'originario piano di campagna potranno sorgere a confine. Nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, questo potrà avere un'altezza anche maggiore di 3.00 m, purché rispetto alla quota del terreno confinante esso non superi il limite massimo di 3.00 m di altezza.	Altezza massima	7,5 m
		Piani fuori terra	2
		Distanza da fabbricati	10,00 m da parete finestrata o nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di scrittura privata registrata e trascritta, per entrambe le pareti non finestrate.
NOTE: La realizzazione della viabilità di accesso all'area, indicata in cartografia, è subordinata all'autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 56/77 smi.			
ATTREZZATURE E SERVIZI	ESISTENTI [m2]	PREVISTI [m2]	TOTALI [m2]
I ISTRUZIONE			
IC INTERESSE COMUNE			
VGS VERDE GIOCO SPORT			
P PARCHEGGI			
TOTALI			

ZONA DI PRG:		C3	
Superficie territoriale	1.553 m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità territoriale	1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie fondiaria	1.553 m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità fondiaria	1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Tipologie edilizie	fabbricati isolati	Rapporto di copertura	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Distanza da strade	6 m	CIRT	16 ab
Distanza da confini	5.00 m o, nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di scrittura privata registrata; i fabbricati di altezza all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superiore a 3.00 m rispetto all'originario piano di campagna potranno sorgere a confine. Nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, questo potrà avere un'altezza anche maggiore di 3.00 m, purché rispetto alla quota del terreno confinante esso non superi il limite massimo di 3.00 m di altezza.	Altezza massima	7,5 m
		Piani fuori terra	2
		Distanza da fabbricati	10,00 m da parete finestrata o nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di scrittura privata registrata e trascritta, per entrambe le pareti non finestrate.
ATTREZZATURE E SERVIZI	ESISTENTI [m2]	PREVISTI [m2]	TOTALI [m2]
I ISTRUZIONE			
IC INTERESSE COMUNE			
VGS VERDE GIOCO SPORT			
P PARCHEGGI			
TOTALI			



ZONA DI PRG:		C4	
Superficie territoriale	1.225 m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità territoriale	1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie fondiaria	1.225 m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità fondiaria	1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Tipologie edilizie	fabbricati isolati	Rapporto di copertura	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Distanza da strade	6 m	CIRT	12 ab
Distanza da confini	5.00 m o, nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di scrittura privata registrata; i fabbricati di altezza all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superiore a 3.00 m rispetto all'originario piano di campagna potranno sorgere a confine. Nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, questo potrà avere un'altezza anche maggiore di 3.00 m, purché rispetto alla quota del terreno confinante esso non superi il limite massimo di 3.00 m di altezza.	Altezza massima	7,5 m
		Piani fuori terra	2
		Distanza da fabbricati	10,00 m da parete finestrata o nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di scrittura privata registrata e trascritta, per entrambe le pareti non finestrate.
ATTREZZATURE E SERVIZI	ESISTENTI [m2]	PREVISTI [m2]	TOTALI [m2]
I ISTRUZIONE			
IC INTERESSE COMUNE			
VGS VERDE GIOCO SPORT			
P PARCHEGGI			
TOTALI			

<b>ZONA DI PRG:</b>	<b>IR2</b>		
Superficie territoriale	2.832	m <sup>2</sup>	
Superficie fondiaria	2.832	m <sup>2</sup>	
Superficie coperta	380	m <sup>2</sup>	
Rapporto di copertura	0,5	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Superficie copribile	1.036	m <sup>2</sup>	
Altezza massima	7,5	m	
Piani fuori terra	2,0		
NOTE:			

<b>ZONA DI PRG:</b>	<b>IN</b>		
Superficie territoriale	1.954	m <sup>2</sup>	
Superficie fondiaria	1.954	m <sup>2</sup>	
Superficie coperta	716	m <sup>2</sup>	
Rapporto di copertura	0,4	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Superficie copribile	66	m <sup>2</sup>	
Altezza massima	7,5	m	
Piani fuori terra	2,0		
NOTE:			

ZONA DI PRG:			AG		
Superficie territoriale	9.038.410	m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità territoriale	art. 17	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie fondiaria	8.914.067	m <sup>2</sup>	Indice di edificabilità fondiario	art. 17	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta	33.756	m <sup>2</sup>	Rapporto di copertura	art. 17	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Volume esistente	189.547	m <sup>3</sup>	CIRT	843	ab
Tipologie edilizie	rurali a fabbricati isolati		Distanza da fabbricati	art. 17	
Distanza da strade	art. 17		Altezza massima	art. 17	
Distanza da confini	art. 17		Piani fuori terra	art. 17	
NOTE:					
ATTREZZATURE E SERVIZI	ESISTENTI [m2]		PREVISTI [m2]		TOTALI [m2]
VERDE NON ATTREZZATO	5.803				5.803
IC INTERESSE COMUNE	1.609				1.609
VGS VERDE GIOCO SPORT	10.182				10.182
P PARCHEGGI	931				931
TOTALI	18.525				18.525

<b>ZONA DI PRG:</b>		<b>SPAZI PUBBLICI</b>	
<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE [m2]</b>	
IC1	Attrezzature sociali di interesse comune	1.609	
IC2	Attrezzature sociali di interesse comune	556	
IC3	Attrezzature sociali di interesse comune	5.228	
IC4	Attrezzature sociali di interesse comune	1.492	
IC5	Attrezzature sociali di interesse comune	20	
IC6	Attrezzature sociali di interesse comune	483	
P1	Parcheggio pubblico	931	
P2	Parcheggio pubblico	916	
VNA1	Verde non attrezzato	5.803	
VNA2	Verde non attrezzato	1.648	
VGS1	Verde gioco sport	286	
VGS2	Verde gioco sport	545	
VGS3	Verde gioco sport	770	
VGS4	Verde gioco sport	1.882	
VGS5	Verde gioco sport	9.351	
VGS6	Verde gioco sport	2.567	
VGS7	Verde gioco sport	341	
	<b>TOTALE</b>	<b>34.428</b>	



## INDICE

ART. 1	DOCUMENTI DEL P.R.G.C.	3
ART. 2	SISTEMAZIONE URBANISTICA	4
ART. 3	<del>CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE</del> PERMESSO DI COSTRUIRE	5
ART. 4	CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLA <del>CONCESSIONE</del> PERMESSO DI COSTRUIRE	6
ART. 5	VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE	7
ART. 5 BIS	CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA	8
<del>ART. 6</del>	<del>IL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE</del>	18
ART. 6BIS	COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	19
ART. 7	STRUMENTI URBANISTICI <del>ESECUTIVI</del> ED AMMINISTRATIVI	19
ART. 8	TIPI DI INTERVENTO	24
ART. 9	PARAMETRI URBANISTICI	34
ART. 10	GENERALITA'	37
ART. 10 BIS	- ZONE DI ECCELLENZA DEL PROGETTO DI CANDIDATURA UNESCO DEI "PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO E MONFERRATO"	37
ART. 11	AREA OMOGENEA DI CENTRO STORICO AMBIENTALE - C.S.	42
ART. 12	AREE OMOGENEE DI RISTRUTTURAZIONE ED UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA) RT1 - RT2 - RT3 - RT4 – RT5	44
ART. 13	AREE OMOGENEE RESIDENZIALI DI <del>COMPLETAMENTO E/O</del> NUOVO IMPIANTO - <del>RC1 – RC2 – RC4 – RC5</del> C1 – C2 – C3 – C4	46
ART. 14	- (SOPPRESSO)	48
ART. 15	AREE OMOGENEE DESTINATE A COMPLETAMENTO DI ATTIVITA' INDUSTRIALE E ARTIGIANALE - <del>IR1</del> IR2	48
ART. 16	AREE OMOGENEE DESTINATE A NUOVO IMPIANTO DI ATTIVITA' <del>INDUSTRIALI E</del> ARTIGIANALI - IN	49
ART. 17	AREE OMOGENEE AGRICOLE E NUCLEI RURALI - AG	52
ART. 18	AREE DESTINATE A SERVIZIO PUBBLICO - SP	57
ART. 19	AREE E FASCE DESTINATE A VINCOLI PARTICOLARI	59
<del>ART. 20</del>	<del>-FASCE DI RISPETTO</del>	66
<del>ART. 21</del>	<del>-CARATTERISTICHE DELLE STRADE COMUNALI E PRIVATE</del>	66
ART. 22	DISTANZA DELLE RECINZIONI DALLE STRADE	67
<del>ART. 23</del>	<del>-DISTANZE DEI FABBRICATI DALLE STRADE</del>	67
<del>ART. 24</del>	<del>-DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA' E FRA EDIFICI</del> 68	
ART. 25	AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRO-ARTIGIANALE, COMMERCIALE E TERZIARIO INSEDIAMENTI COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DI CUI AL D. LGS. 114/1998	69
<del>ART. 26</del>	<del>-OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE-</del>	79
ART. 27	PARCHEGGIO PRIVATO	79
<del>ART. 29</del>	<del>-EDILIZIA PUBBLICA</del>	80
ART. 30	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E INDOTTA	80
ART. 31	STANDARDS URBANISTICI	80
<del>ART. 32</del>	<del>NORME DI CARATTERE ESTETICO-AMBIENTALE</del>	81
ART. 33	NORME IN CONTRASTO CON IL P.R.G.C.	83
ART. 34	PREMESSE	84

ART. 35	DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	84
ART. 36	DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO ALL'ATTIVITA' EDILIZIA	85
ART. 37	DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE E PROCEDURE AMMINISTRATIVE	87
ART. 38	PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI E SANZIONI	90
ART. 39	REVISIONE DEL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	91
ART. 40	DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	91
	TABELLE DI ZONA	93