

REGIONE PIEMONTE  
**COMUNE DI CASTELL'ALFERO**  
PROVINCIA DI ASTI



**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**2° VARIANTE STRUTTURALE EX L.R. 1/2007**  
EX 4° COMMA, ART. 17 L.R. 56/77 E S. M. ED I.

**NORME DI ATTUAZIONE**  
**TESTO VIGENTE COORDINATO**  
(INVIATO A SOLO TITOLO INFORMATIVO)

Data

Il Responsabile del Procedimento

L'Urbanista  
arch. Massimo MALFA

Il Segretario Comunale

Il Sindaco

# INDICE

## **TITOLO PRIMO NORME GENERALI**

art. 1 - Contenuti, finalità e struttura del Piano.....	1/1
art. 2 - Elaborati del Piano .....	2/1-2
art. 3 - Definizioni.....	3/1-3
art. 4 - Classificazione delle Aree Normative di Intervento previste dal P.R.G. ....	4/1-2
art. 5 - Tipi di intervento edilizio .....	5/1
art. 6 - Tipi di intervento urbanistico .....	6/1
art. 7 - Destinazioni d'uso.....	7/1-2
art. 8 - Modalità di attuazione degli interventi previsti dal Piano Regolatore Generale.....	8/1
art. 9 - Aree per servizi sociali di interesse locale e norme per il rispetto degli standards urbanistici nell' attuazione del Piano.....	9/1-2
art. 10 - Aree destinate alla pubblica viabilità e alle principali OO.UU.....	10/1
art. 11 - Prescrizioni geologico tecniche .....	11/1-6
<del>art. 12 - Soppresso.....</del>	<del>12/4</del>
art. 13 - Fasce di distacco tra fabbricati, distanze dai confini e dalle strade.....	13/1
art. 14 - Utilizzazione delle fasce di rispetto stradale .....	14/1
art. 15 - Fasce di rispetto dai torrenti e dai canali.....	15/1
art. 16 - Fasce di rispetto delle ferrovie .....	16/1
art. 17 - Fasce di rispetto cimiteriale.....	17/1
art. 18 - Fasce di rispetto da impianti di depurazione .....	18/1
art. 18 bis - Fasce di rispetto da elettrodotti .....	18Bis/1
art. 19 - Aree a verde privato. ....	19/1
art. 20 - Beni paesaggistici, vincolo idrogeologico, aree boscate e boschi di Valmanera .....	20/1-2
art. 21 - Interventi sottoposti a particolare disciplina .....	21/1-2
art. 22 - Sistemazione delle aree libere di pertinenza fondiaria.....	22/1
art. 23 - Strumenti di riqualificazione morfologica del territorio comunale.....	23/1
art. 24 - Prescrizioni costruttive particolari.....	24/1-4

## **TITOLO SECONDO NORME SPECIFICHE DI AREA**

art. 25 - Contenuti delle norme specifiche di area .....	25/1-27
--	---------

## **TITOLO TERZO NORME TRANSITORIE E FINALI**

art. 26 - Strumenti Urbanistici esecutivi vigenti o convenzionati.....	26/1
art. 27 - Poteri di deroga .....	27/1
art. 28 - Adeguamento normativo ai disposti del Piano Territoriale Provinciale .....	28/1-5

### *TABELLE*

#### ***DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI NELLE AREE RESIDENZIALI DELLA 2ª VARIANTE STRUTTURALE***

***DETTAGLIO AREE A SERVIZI PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI***

***DETTAGLIO AREE A SERVIZI PER GLI IMPIANTI PRODUTTIVI***

**TITOLO PRIMO NORME GENERALI**

**art. 1 - Contenuti, finalità e struttura del Piano**

- 1) Il P.R.G.C. disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio del Comune di Castell' Alfero sulla base delle finalità e dei contenuti delle Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia.
- 2) La Relazione illustrativa costituisce, oltrechè motivazione delle scelte compiute, riferimento nel caso di eventuali dubbi sui contenuti e sulle prescrizioni del Piano.
- 3) Per qualunque intervento si voglia compiere nel territorio comunale assumono valore cogente le determinazioni contenute negli ALLEGATI TECNICI GEOLOGICI da 1 a 10 GEO del Progetto Definitivo di Variante Strutturale di adeguamento al P.A.I. in fase di approvazione, con le relative norme di salvaguardia.
- 4) Le indicazioni cartografiche contenute nelle Tavole di Piano hanno valore cogente esclusivamente per tutto ciò che è stato esplicitamente modificato nelle Varianti Parziali al P.R.G; pertanto tutte le altre previsioni urbanistiche relativamente al P.R.G. approvato con D.G.R. n. 32 - 21079 del 21/07/1997, così come modificato dalle successive varianti approvate ai sensi del 4°, 7° ed 8° comma della L.R. 56/77 e s. m. ed i. sono confermate ed in caso di difformità, avranno valore cogente quelle allegate ai rispettivi atti di approvazione.

**art. 2 - Elaborati del Piano**

1) Il presente P.R.G.C. , é costituito dai seguenti elaborati:

**Elaborati tecnici E - Stato di fatto**

Elaborato tecnico E/1.	Uso del suolo in atto	scala 1:10000
Elaborato tecnico E/2. Nord	Carta delle infrastrutture tecniche	scala 1:5000
Elaborato tecnico E/2. Sud	Carta delle infrastrutture tecniche	scala 1:5000
1 GEO	- RELAZIONE GEOLOGICA	
2 GEO	- CARTA GEOLOGICA	
3 GEO	- CARTA GEOMORFOLOGICA E DEI DISSESTI	
4 GEO	- CARTA GEOIDROLOGICA	
5 GEO	- CARTA DELL'ACCLIVITA'	
6 GEO	- CARTA LITOTECNICA	
7 GEO	- CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA	
8 GEO	- CARTE DELLE OPERE IDRAULICHE CENSITE	
9 GEO	- SCHEDE	
10 GEO	- SCHEDE GEOLOGICO - TECNICHE	
Elaborato tecnico E/5/1	Insedimenti esistenti - Capoluogo	scala 1:2000
Elaborato tecnico E/5/2	Insedimenti esistenti - Stazione Casotto	scala 1:2000
Elaborato tecnico E/5/3	Insedimenti esistenti - Callianetto	scala 1:2000
Elaborato tecnico E/5/4	Insedimenti esistenti - Noveiva	scala 1:2000
Elaborato tecnico E/5/5	Insedimenti esistenti - Lovisoni	scala 1:2000
Elaborato tecnico E/6	Insedimenti esistenti schede riassuntive di indagine	
Elaborato tecnico E/7 – nord	Individuazione dei lotti asserviti all'edificazione rurale ai sensi dei commi 19° e 20° dell'articolo 25 L.R. 56/77 s.m.i.	scala 1:5000
Elaborato tecnico E/7 – sud	Individuazione dei lotti asserviti all'edificazione rurale ai sensi dei commi 19° e 20° dell'articolo 25 L.R. 56/77 s.m.i.	scala 1:5000

**Elaborati tecnici P - Progetto**

Elaborato tecnico P/1	Relazione illustrativa	
Elaborato tecnico P/2	Inquadramento generale	scala 1:25000
Elaborato tecnico P/4	Planimetria generale	scala 1:5000
Elaborato tecnico P/5/1	Sviluppo dei territori urbanizzati ed urbanizzandi - Capoluogo	scala 1:2000
Elaborato tecnico P/5/2	Sviluppo dei territori urbanizzati ed urbanizzandi Stazione Casotto	scala 1:2000
Elaborato tecnico P/5/3	Sviluppo dei territori urbanizzati ed urbanizzandi - Callianetto	scala 1:2000
Elaborato tecnico P/5/4	Sviluppo dei territori urbanizzati ed urbanizzandi - Noveiva	scala 1:2000
Elaborato tecnico P/5/5	Sviluppo dei territori urbanizzati ed urbanizzandi - Lovisoni	scala 1:2000
Elaborato tecnico P/5/6	Area destinata ad usi agricoli di tipo speciale	scala 1:2000
Elaborato tecnico P/7	Norme di attuazione e schede normative di intervento	
Elaborato tecnico P/08	Tabelle riepilogative dei dati quantitativi e scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione	
Elaborato tecnico P/9	Sviluppo del Centro Storico del Capoluogo	scala 1:1000

2) Il livello delle informazioni di ciascun Elaborato tecnico cartografico è coerente alla scala di rappresentazione.

3) Conseguentemente, qualora, nell'attuazione del Piano, si riscontrassero discordanze fra tavole a scala diversa, sarà ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il contenuto dell'Elaborato tecnico redatto alla scala più dettagliata.

4) Più in particolare:

a) Gli Elaborati tecnici P/4, rappresentanti la planimetria generale dell'intero Comune, hanno il compito di definire le previsioni del Piano Regolatore Generale su tutto il territorio comunale, con esclusione delle porzioni di territorio urbanizzate ed urbanizzande;

b) Gli Elaborati tecnici P/5, rappresentanti gli sviluppi delle porzioni di territorio comunale urbanizzate ed urbanizzande hanno il compito di definire le previsioni del Piano Regolatore Generale unicamente all'interno della perimetrazione a cui ciascun Elaborato tecnico si riferisce.

**art. 3 - Definizioni**

1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

Area Normativa di intervento

viene usata per normare tutte quelle porzioni di territorio comunale, la cui trasformazione è disciplinata con criteri, parametri e norme di attuazione omogenee, riportate sotto forma di schede, al Titolo secondo delle presenti Norme.

Zona normativa

viene usata per normare parti di Aree Normative di intervento, caratterizzate da omogenea morfologia di impianto e di uso, disciplinate da una normativa più particolareggiata rispetto a quella delle Aree normative in cui ricadono.

2) Ai sensi del 5° comma dell'art. 12 della L.R. n. 19/99 le presenti N.d.A. recepiscono le definizioni contenute nel "TITOLO III PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI" del Regolamento Edilizio comunale (R.E.C.) vigente, conforme al "Regolamento Edilizio tipo" regionale, a cui si rimanda.

#### art. 4 - Classificazione delle Aree Normative di Intervento previste dal Piano Regolatore Generale.

- 1) Il Piano esercita la propria efficacia normativa distinguendo il territorio comunale con riferimento :
  - a) alle differenti caratteristiche intrinseche;
  - b) all'epoca dell'impianto;
  - c) ai tipi di intervento urbanistico prescritti;
  - d) ai tipi di intervento edilizio consentiti;
  - e) alla classificazione prevista dall' art. 2 del Decreto Ministeriale n°1444 del 1968;
  - f) alle modalità di attuazione delle previsioni di Piano;
  - g) alle destinazioni d' uso principali e secondarie ammesse;
  - h) agli indici urbanistici ed edilizi prescritti;
  
- 2) A seconda del diverso combinarsi, nelle varie parti del territorio comunale, dei contenuti normativi sopra indicati, il territorio stesso viene suddiviso in Aree Normative di Intervento che, opportunamente indicate sulle tavole di Piano, consentono di definire topograficamente le prescrizioni normative del medesimo.
  
- 3) Ogni cambiamento del perimetro di tali Aree è disciplinato dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i .
  
- 4) Le Aree Normative di Intervento individuate fanno riferimento ad una classificazione che, per ragioni di uniformità con il quadro normativo nazionale, è stata organizzata in modo tale da renderla confrontabile con quella delle "zone territoriali omogenee", prevista dall'art. 2 del D.M. 1444/68.
  
- 5) Più in particolare, tutte le Aree Normative sono caratterizzate, oltre che dall' individuazione con un apposito segno grafico, anche da un riferimento alfanumerico.
  
- 6) La classificazione delle Aree Normative di Intervento è la seguente :
  - 1 - Aree urbanizzate, distinte in:
    - 1.1) Aree a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, con gradi diversi di trasformabilità urbanistica, suddivise in:
      - 1.1.1) Zona centrale storica a prevalente destinazione residenziale del Capoluogo (zone A ai sensi dell' art. 2 del D.M. 1444/68): area dotata di un basso grado di trasformabilità, interessata da agglomerati urbani di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, che necessitano di operazioni di riadattamento morfologico e/o funzionale, individuata cartograficamente da un segno di perimetro e da segni grafici differenti, a seconda del diverso livello qualitativo dell' edificio in esse insediato, distinta, nelle sole schede normative, da un riferimento alfanumerico (a.1.1) e disciplinata dalle norme specifiche della relativa scheda di Area Normativa
      - 1.1.2) Aree di consolidamento a prevalente destinazione residenziale (zone B ai sensi dell' art. 2 del D.M. 1444/68): aree dotate di un basso grado di trasformabilità, individuate cartograficamente con uno stesso segno grafico, distinte, nelle sole schede normative, da un riferimento alfanumerico (b.0) e disciplinate dalle norme specifiche delle schede di Area Normativa .
      - 1.1.3) Aree di recupero urbanistico - edilizio (zone B ai sensi dell' art. 2 del D.M. 1444/68): aree dotate di un basso grado di trasformabilità, interessate dalla presenza di edifici che rivestono interesse dal punto di vista storico, artistico o che necessitino di operazioni di riadattamento morfologico e/o funzionale, sono individuate cartograficamente con segni grafici differenti, a seconda del diverso livello qualitativo dell' edificio in esse insediato, distinte, nelle sole schede normative, da un riferimento alfanumerico (b.1) e disciplinate dalle norme specifiche delle schede di Area Normativa
      - 1.1.4) Aree di trasformazione urbana (zone B ai sensi dell' art. 2 del D.M. 1444/68): aree dotate di un elevato grado di trasformabilità, intercluse nel tessuto urbano, caratterizzate dalla presenza di usi impropri e di evidenti fenomeni di abbandono, sono individuate cartograficamente con uno stesso segno grafico, distinte, sia nelle schede normative, sia nella cartografia di Piano, da un differente riferimento alfanumerico (b.2) e disciplinate dalle norme specifiche delle schede di Area Normativa
      - 1.1.5) Aree di completamento a prevalente destinazione residenziale (zone B ai sensi dell' art. 2 del D.M. 1444/68): aree facenti parte di nuclei frazionali perimetrati, per le quali si ravvisi la necessità di interventi edilizi singoli, sono individuate cartograficamente con uno stesso segno grafico, distinte, sia nelle schede normative, sia nella cartografia di Piano, da un differente riferimento alfanumerico (b.3) e disciplinate dalle norme specifiche delle schede di Area Normativa.
    - 1.2) Aree di riordino e completamento infrastrutturale a prevalente destinazione produttiva (zone B ai sensi dell' art. 2 del D.M. 1444/68): aree, totalmente o parzialmente edificate, occupate da fabbricati di prevalente destinazione produttiva, per le quali si ravvisi la necessità di interventi edilizi di completamento degli insediamenti

e di riordino e di potenziamento delle dotazioni infrastrutturali esistenti, sono individuate cartograficamente con uno stesso segno grafico, distinte da un differente riferimento alfanumerico (d.3) e disciplinate dalle norme specifiche delle schede di Area Normativa.

2 - Aree urbanizzabili , distinte in:

2.1) Aree di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale (zone C ai sensi dell' art. 2 del D.M. 1444/68): aree in massima parte inedificate a basso o nullo grado di infrastrutturazione, poste ai margini dei nuclei urbanizzati, a prevista destinazione residenziale, sono individuate cartograficamente con uno stesso segno grafico, distinte, sia nelle schede normative di intervento, sia nella cartografia di Piano, da un differente riferimento alfanumerico (c.4) e disciplinate dalle norme specifiche delle schede di Area Normativa.

2.2) Aree di nuovo impianto a prevalente destinazione produttiva (zone D ai sensi dell' art. 2 del D.M. 1444/68): aree in massima parte inedificate a basso o nullo grado di infrastrutturazione suscettibili di interventi per la realizzazione di nuovi e razionali insediamenti produttivi, artigianali e terziari, sono individuate cartograficamente con uno stesso segno grafico, distinte, sia nelle schede normative di intervento, sia nella cartografia di Piano, da un differente riferimento alfanumerico (d.4) e disciplinate dalle norme specifiche delle schede di Area Normativa.

3 - Aree non urbanizzabili:

3.1) destinate ad usi agricoli e disciplinate dalle norme specifiche di area (zone E ai sensi dell' art. 2 del D.M. 1444/68);

3.2) sottoposte a vincoli di inedificabilità, individuate dal P.R.G. e disciplinate da norme specifiche.

## art. 5 - Tipi di intervento edilizio

- 1) Il P.R.G.C. si attua mediante gli interventi edilizi definiti dalla vigente normativa Nazionale e Regionale in materia.
- 2) Le schede delle differenti Aree Normative di Intervento, di cui al Titolo Secondo delle presenti Norme, definiscono i tipi di intervento edilizio consentiti dal Piano Regolatore per addivenire alla sua attuazione.
- 3) I tipi di intervento edilizio previsti dal Piano Regolatore Generale sono i seguenti :
  - a) manutenzione ordinaria.
  - b) manutenzione straordinaria.
  - c.1) restauro conservativo (con o senza mutamento di destinazione d' uso).
  - c.2) risanamento conservativo (con o senza mutamento di destinazione d' uso).
  - d) ristrutturazione edilizia.
  - e) ristrutturazione urbanistica.
  - f) completamento.
  - g) nuovo impianto.
  - h.1) demolizione.
  - h.2) sostituzione (demolizione e ricostruzione)
  - i) ampliamento
- 4) Gli interventi di recupero dalla lettera a) alla lettera e) di cui al precedente comma, si intendono in successione graduale di importanza, essendo sempre consentiti, ancorché non previsti, quelli di grado minore rispetto a quello tipicamente ammesso.
- 5) Quando a giudizio della Commissione Igienico - Edilizia e su proposta del Responsabile del procedimento, l'effettiva consistenza di un edificio, o di una sua parte, non corrispondesse alle caratteristiche che avevano guidato alla definizione dei tipi di intervento edilizio di recupero del patrimonio edilizio esistente - tipi a), b), c.1), c.2) - consentiti, così come definiti dalla relativa scheda di Area Normativa di Intervento, il Consiglio Comunale potrà procedere alla variazione del tipo di intervento edilizio consentito fino al limite della ristrutturazione edilizia (d) ai sensi dell'8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i .
- 7) Nel caso in cui sia ammesso un tipo d'intervento edilizio di maggiore importanza, a giudizio della Commissione Igienico - Edilizia, il Responsabile del procedimento potrà prescrivere, nel limite della compatibilità rigorosamente tecnica, il restauro conservativo per manufatti isolati o elementi architettonici di valore storico, ambientale, documentario (quali portali, archi, edicole, fontane, pozzi, scale, balconi, loggiati, apparati ornamentali di facciata, insegne; strutture archivolte e architravate, soffitti, pavimenti, affreschi, etc.).
- 8) Gli interventi di restauro conservativo, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia dovranno comprendere obbligatoriamente l'eliminazione delle superfetazioni degradanti.
- 9) Si intendono per superfetazioni degradanti le aggiunte non costituenti ampliamenti organici dell'edificio, quali tettoie, depositi, wc esterni, elementi prefabbricati, baracche etc.
- 10) L'istanza relativa ad interventi di sostituzione (punto h.2 che precede) consentiti dal P.R.G., dovrà essere proposta per l'approvazione in due tempi successivi e, più in particolare, mediante :
  - a) la preventiva richiesta di demolizione finalizzata a successiva ricostruzione, dalla quale risulti l'assoluta ed imprescindibile necessità dell'intervento, che dovrà essere motivato da notevoli e documentate carenze strutturali del fabbricato;
  - b) la notifica da parte del Comune, nel caso in cui acconsenta alla demolizione, dell' assenso alla richiesta di cui al precedente punto a), da corredare con le prescrizioni relative alle principali caratteristiche tipologico - costruttive, ai materiali di finitura ed ai particolari delle fronti prospettanti su spazi pubblici, a cui dovrà uniformarsi la ricostruzione;
  - c) la definitiva istanza di ricostruzione da proporre sulla scorta delle prescrizioni dettate dall'Amministrazione Comunale per effetto del punto b) che precede.



## art. 6 - Tipi di intervento urbanistico

1) Al fine di determinare le trasformazioni ammesse nelle varie parti del Territorio, il Piano prescrive, per la propria attuazione, differenti tipi di intervento urbanistico.

2) Essi si riferiscono alle diverse Aree Normative di Piano Regolatore e ricomprendono uno o più tipi di intervento edilizio consentiti.

3) I tipi di intervento urbanistico previsti sono i seguenti :

0. consolidamento : costituito dal complesso di operazioni possibili nelle aree pressoché totalmente edificate, con edificazione relativamente recente, per le quali, allo stato attuale, non si ritengono proponibili interventi di trasformazione urbanistica, di cui al successivo punto 2. del presente articolo.

Tale intervento urbanistico si articola in differenti tipi di intervento edilizio ammessi (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, sostituzione (demolizione e ricostruzione) ed ampliamento così come definiti dalla Normativa Nazionale e Regionale in vigore), eventualmente disciplinati dalle norme specifiche di area.

1. recupero urbanistico - edilizio : costituito dal complesso di operazioni finalizzate alla conservazione ed alla riqualificazione del tessuto urbano, mediante interventi di migliore utilizzazione, di recupero, di risanamento e di ricostituzione del patrimonio edilizio esistente.

Tale intervento urbanistico si articola in differenti tipi di intervento edilizio ammessi riferiti alla seguente suddivisione qualitativa dell'edificato esistente, più puntualmente individuata dalla cartografia di Piano Regolatore:

- Lotti edificati di tipo A (di specifico interesse culturale ed ambientale, da salvaguardare ai sensi dell' art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i.)

tipo di intervento massimo consentito = restauro conservativo

- Lotti edificati di tipo B

tipo di intervento massimo consentito = restauro conservativo

- Lotti edificati di tipo C

tipo di intervento massimo consentito = risanamento conservativo.

- Lotti edificati di tipo D

tipo di intervento massimo consentito = ristrutturazione edilizia di tipo AB.

- Lotti edificati di tipo E

tipo di intervento massimo consentito = ristrutturazione edilizia di tipo B; eccezionalmente e motivatamente ristrutturazione urbanistica, sostituzione (demolizione e ricostruzione)

2. trasformazione urbana : costituito dal complesso di operazioni rivolte a sostituire l' esistente tessuto urbano con un altro diverso, mediante un insieme sistematico di opere, che potrà prevedere anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tale intervento urbanistico si articola in differenti tipi di intervento edilizio ammessi (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione) così come definiti dalla Normativa Nazionale e Regionale in vigore), eventualmente disciplinati dalle norme specifiche di area.

3. completamento : costituito dal complesso di operazioni rivolte alla utilizzazione di aree libere situate in porzioni di territorio già parzialmente edificate e dotate, in buona misura, delle principali opere di urbanizzazione.

Gli interventi edilizi previsti sono quelli di completamento e di ampliamento così come definiti dalla Normativa Nazionale e Regionale in vigore), eventualmente disciplinati dalle norme specifiche di area.

4. nuovo impianto : costituito dal complesso di operazioni rivolte alla utilizzazione di aree inedificate e, in larga misura, prive delle opere di urbanizzazione.

L'intervento edilizio previsto é quello di nuovo impianto così come definito dalla Normativa Nazionale e Regionale in vigore, eventualmente disciplinato dalle norme specifiche di area.

## art. 7 - Destinazioni d'uso

1) Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso il Piano fa riferimento alla seguente classificazione normativa degli usi del suolo e degli insediamenti :

R. residenziale : relativo all'attività abitativa;

C. commerciale : relativo alle attività commerciali , al dettaglio, dei pubblici esercizi e delle attività artigianali di servizio. Tale categoria di attività é suddivisa nelle seguenti due classi di destinazione d'uso:

C.1 - attività che occupano unità immobiliari di superficie lorda di pavimento inferiore a 400 mq.;

C.2 - attività che occupano unità immobiliari di superficie lorda di pavimento uguale o superiore a 400 mq.

D. direzionale : relativo alle attività di direzionalità privata, delle libere professioni, del credito, della finanza e delle assicurazioni, delle attività congressistiche ed espositive.

Tale categoria di attività é suddivisa nelle seguenti due classi di destinazione d'uso:

D.1 - attività che occupano unità immobiliari di superficie lorda di pavimento inferiore a 400 mq.;

D.2 - attività che occupano unità immobiliari di superficie lorda di pavimento uguale o superiore a 400 mq.

TR. turistico - ricettivo : relativo alle attività turistiche, di tipo ricettivo alberghiero, di residenza comunitaria attrezzata ( quali case di riposo per anziani, collegi, case di cura, case protette, strutture di riabilitazione per disabili e per ex tossico-dipendenti), di ristorazione e di somministrazione di bevande, comprensive dei necessari servizi.

Tale categoria di attività é suddivisa nelle seguenti due classi di destinazione d'uso:

TR.1 - attività che occupano unità immobiliari di superficie lorda di pavimento inferiore a 400 mq.;

TR.2 - attività che occupano unità immobiliari di superficie lorda di pavimento uguale o superiore a 400 mq.

TL. tempo libero: relativo alle attività per il tempo libero, di tipo culturale e/o sportivo, comprensive dei necessari servizi.

P. produttivo : relativo alle attività industriali ed artigianali di produzione, alle attività integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, il commercio dei beni prodotti, i servizi d'impresa, la ricerca tecnologica, le attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci finalizzate al trasporto delle medesime, nonché di commercio all'ingrosso.

Tale categoria di attività é suddivisa nelle seguenti due classi di destinazione d'uso:

P.1 - attività che occupano unità immobiliari di superficie lorda di pavimento inferiore a 150 mq.;

P.2 - attività che occupano unità immobiliari di superficie lorda di pavimento uguale o superiore a 150 mq.

S. servizi sociali : relativo alle attività ed alle attrezzature tecniche necessarie per assicurare gli standard urbanistici stabiliti dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia.

A. agricolo : relativo all' attività di coltivazione, di allevamento, agrituristica e zootecnica, ivi comprese le attività di conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali, del bestiame e dei prodotti dell'allevamento, purché in funzione della produttività dell'azienda agricola.

M. mobilità : relativo alle attività di trasporto delle persone e delle merci. Tale categoria di attività é suddivisa nelle seguenti due classi di destinazione d'uso:

M.1 - attività di circolazione (essendo, quella di sosta, già compresa in S.), che richiedono spazi pubblici o ad uso pubblico;

M.2 - attività di sosta degli autoveicoli all'interno di autorimesse ad uso privato.

2) La destinazione d'uso di un immobile esistente é quella legittimamente in atto alla data di approvazione del P.R.G. (approvato con D.P.G.R. n° 160 - 19925 del 20.10.1982), ovvero quella definita per effetto di successive concessioni edilizie o D.I.A. o Permessi di Costruire. Nel caso in cui, al momento della determinazione, non esistano attività in atto, si fa riferimento all'ultima destinazione d'uso legittimamente esercitata, ovvero a quella catastalmente censita; si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una categoria di destinazioni diversa da quella in atto. Costituisce mutamento della destinazione d'uso che può prescindere dalla realizzazione di opere edilizie il passaggio da una all'altra delle categorie di cui al presente articolo.

- 3) Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree o edifici, o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico - edilizia, nei limiti previsti dall'articolo dall' articolo 48, 1° comma, della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i., e con le modalità attuative previste dal Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.P.R. 6.giugno.2001 n. 380.
- 4) Le schede delle differenti Aree Normative di Intervento, di cui al Titolo Secondo delle presenti Norme, definiscono le destinazioni d'uso prevalenti e le destinazioni d'uso secondarie, precisando, per le aree considerate di tipo plurifunzionale, le forme di compatibilità localizzativa tra attività afferenti a diverse classi di destinazione d'uso.
- 5) Non sono ammessi cambiamenti di destinazioni d'uso che siano in contrasto con le destinazioni prevalenti e secondarie ammesse dal P.R.G..
- 6) Non costituisce trasformazione urbanistica la semplice modifica della destinazione colturale agricola quando non sia soggetta a specifiche prescrizioni regolamentari.
- 7) Le attività di tipo commerciale (C), ove ammesse dalle schede dell' Area normativa di intervento di appartenenza, potranno essere localizzate nel rispetto delle limitazioni eventualmente poste dal Piano di Adeguamento della Rete Distributiva Commerciale.
- 8) Per gli edifici che, alla data di entrata in vigore del presente Piano, siano occupati da attività in contrasto con le destinazioni d'uso prescritte dal Piano stesso, sono consentiti, con il mantenimento delle attività improprie in atto, esclusivamente interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria a meno di eccezioni espressamente previste dalle schede particolari di ciascuna Area normativa di intervento.
- 9) Le D.I.A. e l'istanza per l'ottenimento del permesso di costruire, i progetti ad esse allegati, le proposte e i progetti di S.U.E. devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per l'immobile o per ciascuna parte dello stesso.
- 10) Il mutamento della destinazione d'uso comporta la corresponsione al Comune del contributo di onerosità in misura pari alla differenza fra il contributo proprio della destinazione finale e quello competente per la destinazione d'uso iniziale. La determinazione del contributo predetto è effettuata con il permesso di costruire per la variazione di destinazione d'uso.

**art. 8 - Modalità di attuazione degli interventi previsti dal Piano Regolatore Generale**

- 1) Il P.R.G. si attua mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi pubblici e privati, ovvero mediante interventi subordinati al semplice rilascio di un Permesso di Costruire o una D.I.A. rispondenti alle prescrizioni cartografiche e normative del Piano.
- 2) Per le Aree Normative in cui sono prescritti gli interventi urbanistici di consolidamento, di recupero urbanistico - edilizio e di completamento, (punti 0., 1. e 3. del precedente articolo 6, il Piano si attua direttamente, senza la preventiva formazione ed approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, mediante il rilascio di un Permesso di Costruire o una D.I.A.
- 3) Le aree di recupero urbanistico - edilizio a.1.1 e b.1 e l'area di trasformazione urbana b.2 sono definite "zone di recupero" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.78 n° 457.
- 4) Per gli effetti di cui all'art. 28 della stessa legge, si potrà procedere con individuazioni specifiche.
- 5) Poiché il Piano Regolatore individua, per ciascun edificio compreso nelle aree di recupero urbanistico - edilizio, i tipi di intervento ammessi e le modalità attuative, non si fa luogo alle limitazioni di cui al penultimo comma dell'art. 41 bis della legge Regionale 5.12.1977 n. 56 (e sue modifiche ed integrazioni).
- 6) Per l'attuazione del P.R.G. nelle "zone di recupero" perimetrare ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.78 n° 457, l'unità interessata alla redazione dello Strumento urbanistico esecutivo (Piano di Recupero) dovrà essere estesa ad un ambito non inferiore a tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica.
- 7) Per le Aree Normative per le quali sono prescritti gli interventi urbanistici di trasformazione urbana e di nuovo impianto, (punti 2. e 4. del precedente articolo 6 delle presenti norme), il Piano si attua mediante la preventiva formazione ed approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, individuato tra quelli previsti dalla normativa Nazionale e Regionale vigente in materia.
- 8) Nelle Aree Normative di Intervento definite "Aree Normative di Intervento Speciali", il Piano Regolatore definisce :
  - a) la precisa individuazione degli immobili già acquisiti o da acquisire al fine di realizzare gli interventi pubblici;
  - b) le destinazioni d'uso delle singole aree;
  - c) gli interventi consentiti, con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - d) le principali indicazioni planovolumetriche prescritte per gli interventi attuativi;
- 9) Nelle "Aree normative di intervento speciali" potranno essere proposte variazioni alle indicazioni particolareggiate prescritte dal P.R.G. nei casi e nei limiti definiti dall'8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..
- 10) Ad eccezione delle Aree normative di intervento di nuovo impianto a prevalente destinazione produttiva cartograficamente individuate con le sigle d.4.5, il perimetro delle aree Normative di trasformazione urbana e di nuovo impianto costituisce unità minima di intervento per la redazione dei prescritti strumenti urbanistici esecutivi.
- 11) Allo scopo di favorire una più rapida attuazione del P.R.G., il Consiglio comunale può procedere, con propria Deliberazione, assunta ai sensi dell'8° comma dell'articolo 17 L.R. 56/77 e s.m. ed i., alla delimitazione di unità minime d'intervento di dimensioni più ridotte rispetto a quelle definite dal perimetro dell'Area normativa d'intervento.

**art. 9 - Aree per servizi sociali di interesse locale e norme per il rispetto degli standard urbanistici nell'attuazione del Piano**

- 1) Il P.R.G. vincola ed individua cartograficamente le aree destinate alla realizzazione di servizi sociali di interesse locale nella misura stabilita dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, in relazione all'entità ed alla destinazione d'uso degli insediamenti confermati e di quelli previsti.
- 2) Il Piano individua cartograficamente per classi e per eventuali sottoclassi le aree già utilizzate, ovvero vincolate, per servizi (S), dimensionate ai sensi del precedente comma.
- 3) L'Amministrazione Comunale, senza che ciò costituisca variante, può individuare, ai sensi dell'8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., in sede di attuazione della previsione di Piano, una sottoclasse di servizio diversa da quella cartograficamente definita.
- 4) L'intervento sulle aree vincolate a servizi dal P.R.G. è riservato, di norma, alla Pubblica Amministrazione.
- 5) Sulle aree a specifica destinazione, escluso ogni passaggio a sottoclasse diversa, il Comune potrà concordare con i privati la realizzazione, da parte di questi, di servizi di interesse pubblico (S).
- 6) Il rapporto dovrà essere disciplinato da una Convenzione tra il privato e la Pubblica Amministrazione, regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene al fine di garantirne prioritariamente un' accettabile forma di pubblica fruibilità .
- 7) Sugli edifici esistenti che ricadano su aree vincolate dal P.R.G. a servizi sociali di interesse locale, fino all'attuazione del Servizio previsto, sono consentiti unicamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro senza mutamento di destinazione d' uso e di risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d' uso.
- 8) Il rilascio di Permessi di Costruire o D.I.A. relative ad interventi da realizzarsi su appezzamenti ricompresi nelle aree di completamento a destinazione principale residenziale (b.3) o produttiva (d.3), posti lungo strade pubbliche (o di prevista acquisizione pubblica) per i quali la cartografia di P.R.G. preveda fasce a verde pubblico, od a parcheggio, è subordinata alla previsione di arretramento della recinzione di proprietà, lungo il limite tra le aree edificabili e le aree vincolate a servizio. E' altresì consentita in tutte le aree a servizi la manutenzione, il ripristino e la costruzione di recinzioni private, previa formale rinuncia dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'infrastruttura. L'atto pubblico di rinuncia predetto unilaterale, da registrare e trascrivere a cura e spese dell'interessato, dovrà descrivere, sulla scorta di consulenza tecnica asseverata, in modo esatto e completo le opere che non saranno indennizzate, ed indicare il valore attuale della preesistenza che resta indennizzabile, da aggiornarsi alla data di effettivo pagamento.
- 9) Nel caso di interventi da attuarsi tramite la preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, dovranno essere assicurati, con riferimento all' entità ed alle destinazioni d'uso dell' intervento previsto, il reperimento e la cessione gratuita alla Pubblica Amministrazione delle aree necessarie per il rispetto degli standard urbanistici definiti dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, nella misura indicata dalla relativa scheda di Area Normativa .
- 10) Nell' eventualità in cui, nei casi di cui al comma precedente, non sia possibile il reperimento delle aree per servizi costituenti la dotazione teorica minima o prevista dalla legge, é ammesso provvedere per equivalente, corrispondendo al Comune l'importo necessario per l'acquisizione di tali aree.
- 11) Allo scopo di quantificare gli importi in moneta da corrispondere nel caso descritto al comma precedente, L' Amministrazione Comunale provvede, a mezzo di apposita Deliberazione, a definire appositi valori parametrici e ad aggiornarli con scadenze almeno annuali.
- 12) Le schede relative alle differenti Aree Normative di Intervento, di cui al Titolo secondo delle presenti norme, individuano le parti di territorio per le quali, in sede di formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, é previsto, ai fini del rispetto degli standard urbanistici, l'assoggettamento ad uso pubblico di aree private, definendone le proporzioni.

13) tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 "Prescrizioni geologiche tecniche" delle presenti norme e negli elaborati geologici "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e "relazione geologico tecnica"; per le aree destinate a servizi pubblici e ricadenti nella classe geologica IIIa è ammessa solo la destinazione a "verde pubblico non attrezzato".

**art. 10 - Aree destinate alla pubblica viabilità e alle principali opere di urbanizzazione primaria**

- 1) Gli Elaborati tecnici cartografici di P.R.G. riportano i tracciati e le dimensioni delle strade pubbliche esistenti e previste nel territorio comunale, con esclusione di quelle la cui definizione é rimandata alla redazione di Strumenti urbanistici esecutivi.
- 2) I progetti esecutivi possono modificare il tracciato delle strade pubbliche cartograficamente individuate dal P.R.G. con uno spostamento degli assi non superiore al 50% della sezione stradale prevista, senza che ciò costituisca variante di P.R.G..
- 3) Nell'ambito degli interventi oggetto di Piani Esecutivi, potranno essere previste opere di viabilità secondaria destinate sia al traffico pedonale e ciclabile che al traffico veicolare anche se non indicate dalle tavole di P.R.G..
- 4) In attesa dell'attuazione delle previsioni del P.R.G. gli edifici esistenti su aree destinate dal P.R.G. a pubblica viabilità, possono essere sottoposti ad interventi fino al risanamento conservativo.
- 5) I progetti di recinzione di lotti prospicienti nuove strade o fasce di ampliamento di strade esistenti previste dal P.R.G. dovranno conformarsi ai nuovi allineamenti previsti dal Piano ed avere le caratteristiche previste dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.
- 6) Gli Elaborati tecnici cartografici di P.R.G. possono anche riportare i tracciati delle principali opere di urbanizzazione primaria esistenti e previste nel territorio comunale, al fine della loro esecuzione ai sensi di Legge.

## Art. 11 - Prescrizioni geologico tecniche

1) Nella presente Variante strutturale al P.R.G. per qualunque intervento si voglia compiere nel territorio comunale assumono valore cogente le determinazioni contenute negli ALLEGATI TECNICI GEOLOGICI da 1 a 10 GEO ; specificatamente nel caso di contrasti tra le indicazioni contenute nelle Tavole di Piano e quelle contenute nella Tavola grafica “7 GEO “Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” prevalgono queste ultime.

2) Le nuove indicazioni cartografiche contenute nelle Tavole di Piano riguardano strettamente la classificazione geologica del territorio così come indicata nell’Allegato Tecnico “1 GEO - RELAZIONE GEOLOGICA” e specificatamente Tavola grafica “7 GEO - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA E DELL’IDONEITÀ ALL’UTILIZZAZIONE URBANISTICA”; pertanto non essendo variate le altre previsioni urbanistiche relativamente al P.R.G. approvato con D.G.R. n. 32-21079 del 21/07/1997, così come modificato dalle successive varianti approvate ai sensi del 4°, 7° ed 8° comma della L.R. 56/77 e s. m. ed i., esse hanno puramente titolo indicativo ed in caso di difformità, avranno valore cogente quelle allegate ai rispettivi atti di approvazione.

3) A maggior specificazione vengono introdotte qui di seguito le norme estrapolate dagli elaborati: ALLEGATO 1geo – RELAZIONE GEOLOGICA e ALLEGATO 10geo SCHEDE GEOLOGICO . TECNICHE a cui dovrà farsi specifico riferimento in caso di contrasti:

### Classe 2

Porzioni di territorio dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione di normali accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M 11/03/88 e realizzabili nell’ambito del singolo lotto edificatorio.

In base alle diverse caratteristiche geologiche, all’interno della classe 2 vengono distinte le seguenti sottoclassi:

#### Sottoclasse 2.1

##### Ambito geomorfologico

Appartengono alla classe 2.1 quei settori dell’area collinare caratterizzati da versanti con acclività medio-bassa (inclinazione < 25°), privi di fenomeni di dissesto e con buone condizioni di stabilità.

Generalmente rientrano le zone sommitali dei rilievi e delle dorsali collinari, caratterizzate da morfologia dolce.

##### Prescrizioni

L’edificazione è in genere attuabile senza l’adozione di particolari interventi costruttivi, fatte salve le zone prospicienti le rotture di pendenza o gli orli di scarpata, ove la realizzazione di tagli del pendio o alterazioni nel deflusso delle acque meteoriche possono determinare situazioni di instabilità locale.

Le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l’adozione di semplici accorgimenti tecnici, realizzabili esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante. Tali interventi non devono in alcun modo incidere negativamente sulle aree vicine, né condizionarne la propensione all’edificabilità.

L’edificazione e gli interventi comportanti modificazioni del suolo sono subordinati all’esecuzione in fase preliminare di indagini geologiche comprendenti:

- ✓ esame geomorfologico dell’area estesa ad un intorno adeguato ed analisi di stabilità dei versanti
- ✓ caratterizzazione geotecnica dei terreni
- ✓ indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

#### Sottoclasse 2.2

##### Ambito geomorfologico

Appartengono a questa sottoclasse ampi settori di fondovalle del torrente Versa e le zone prossime ai corsi d’acqua non direttamente interessate da dinamica idrica, dove, in occasione di precipitazioni abbondanti o di eventi alluvionali, si possono verificare ristagni idrici dovuti alla difficoltà dei deflussi delle acque provenienti dai versanti.

Tali fenomeni sono caratterizzati da un battente massimo di alcuni decimetri.

Localmente la soggiacenza della falda freatica può essere estremamente ridotta ed il livello piezometrico può raggiungere il piano di campagna.

##### Prescrizioni

Nei territori rientranti nella classe 2.2 ogni intervento antropico deve assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale. E’ vietata la realizzazione di piani interrati. In queste aree l’innalzamento del piano di calpestio inferiore delle nuove edificazioni sul piano campagna originario dovrà essere condizionato ad uno studio specifico, da predisporre in fase di progettazione esecutiva, che ne stabilisca puntualmente l’entità, in



accordo con le norme di Piano e verifiche che esso non vada a pregiudicare la fruibilità delle aree circostanti. Dovrà inoltre essere predisposta un'adeguata rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche afferenti al singolo lotto.

La sistemazione delle porzioni esterne ai fabbricati, comprendente la realizzazione di rilevati, rampe di accesso, recinzioni, piazzali, ecc. dovrà essere preventivamente sottoposta ad indagini geomorfologiche particolareggiate, mirate ad individuare le linee di deflusso delle acque superficiali e le possibili interferenze con i manufatti esistenti. In fase progettuale, per ogni lotto di intervento si dovrà pertanto prevedere un adeguato sistema di drenaggio delle acque superficiali, che consenta lo smaltimento dei deflussi, evitando che essi possano pregiudicare la fruibilità dell'intorno, compromettendo la funzionalità di manufatti esistenti o condizionando la propensione all'edificabilità dei terreni.

L'edificazione e gli interventi comportanti modificazioni del suolo sono subordinati all'esecuzione in fase preliminare di indagini geologiche comprendenti:

- ✓ verifica del mantenimento o miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, con indicazione di eventuali prescrizioni finalizzate alla regimazione delle acque
- ✓ verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche
- ✓ caratterizzazione geotecnica dei terreni.

### **Sottoclasse 2.3**

#### Ambito geomorfologico

Aree con terreni aventi requisiti geotecnici scadenti. Ricadono in questa classe ampie aree di fondovalle, formate dai depositi alluvionali costituiti da limi, sabbie e argille. Rientrano inoltre le fasce pianeggianti o leggermente inclinate che si sviluppano ai piedi dei rilievi collinari, caratterizzate dalla presenza di accumuli colluviali, generati, nel tempo, dall'azione erosiva e di trasporto esercitata dalle acque meteoriche sui versanti dei rilievi stessi. Gli accumuli colluviali sono costituiti essenzialmente da limi, argille e sabbie poco addensati, che manifestano scadenti requisiti geotecnici.

In queste aree vi possono essere situazioni caratterizzate dalla presenza di falda freatica superficiale. Di norma non è quindi ammessa la realizzazione di piani interrati, a meno che venga accertato che il livello di massima escursione della falda non interferisca con l'edificio.

#### Prescrizioni

L'edificazione può essere subordinata all'adozione di fondazioni speciali, dimensionate sulla base di indagini geognostiche da eseguire a supporto della progettazione.

L'edificazione e gli interventi comportanti modificazioni del suolo sono subordinati all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

- ✓ caratterizzazione stratigrafica e geotecnica dei terreni con indicazione sulle soluzioni tecniche e le tipologie fondazionali da adottare
- ✓ verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche.

### **Classe 3**

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

### **Classe 3a**

Porzioni di territorio inedificate in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti.

All'interno della classe 3a vengono individuate 3 sottoclassi caratterizzate da condizioni geomorfologiche diverse e da differente grado di pericolosità:

### **Sottoclasse 3a1**

#### Ambito geomorfologico

Nella classe rientrano ampi settori dell'area collinare caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli: si tratta nella maggior parte dei casi di versanti che pur non essendo direttamente interessati da fenomeni di dissesto, sono caratterizzati da acclività elevata (>25°) e/o morfologia articolata, caratterizzata dalla presenza di impluvi, avvallamenti, rotture di pendenza, ecc.

#### Interventi ammessi

Nell'ambito di queste aree non sono consentiti nuovi insediamenti edilizi.

Per gli edifici esistenti, riconducibili in genere da abitazioni isolate, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sono consentiti solo interventi che non aumentino il carico antropico, finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici, quali: adeguamenti igienico-funzionali, recupero di preesistenti volumetrie, ampliamenti e realizzazione di nuovi locali, purché ciò non comporti l'aumento del numero di unità abitative. La possibilità di realizzare autorimesse e costruzioni per ricovero attrezzi è vincolata ad una valutazione puntuale delle caratteristiche geomorfologiche dell'area, mediante adeguate indagini da svolgere attenendosi rigorosamente alle prescrizioni sotto riportate.

E' ammessa la realizzazione di edifici previsti per la conduzione delle attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale in assenza di alternative praticabili, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente; si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi l.s. e in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipiente.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di piste forestali, strade di accesso, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.) ai sensi dell'art. 31 della L.R. 56/77.

#### Prescrizioni

La realizzazione degli interventi edilizi consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico, comprendenti:

- ✓ esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- ✓ caratterizzazione geotecnica dei terreni
- ✓ verifica di stabilità dei versanti
- ✓ indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

### **Sottoclasse 3a2**

#### Ambito geomorfologico

Rientrano in questa sottoclasse le zone di fondovalle interessate dalla dinamica dei corsi d'acqua, quindi le aree esondabili o soggette ad erosione torrentizia, definite su base morfologica, idraulica e storica.

Lungo le sponde dei corsi d'acqua la sottoclasse 3a2 è stata estesa per una larghezza minima di 40 m per il torrente Versa, di 20 m per il rio Maggiolino a valle di Callianetto, di 10 m per i rii minori.

All'interno di questa classe non ricadono zone abitate o edifici.

#### Interventi ammessi

Nell'ambito di queste aree non sono consentiti nuovi insediamenti edilizi.

E' permessa la realizzazione di interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di strade di accesso, piste forestali, percorsi naturalistici, ecc. E' inoltre consentita l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.) ai sensi dell'art. 31 della L.R. 56/77.

La possibilità di realizzare recinzioni deve essere verificata in base alla locale situazione idraulica, in modo che queste non vadano ad interferire con il deflusso idrico.

Per i rii minori (ad esclusione delle acque pubbliche e dei sedimenti demaniali) caratterizzati da portate molto modeste, che in molti casi sono stati canalizzati artificialmente e talora tombinati, è ammessa la modificazione del loro percorso, compatibilmente con il contesto morfologico ed idraulico. Le modificazioni devono essere finalizzate al miglioramento della situazione idraulica e alla protezione degli abitati.

Eventuali trasformazioni dei corsi d'acqua comportano un conseguente spostamento della sottoclasse 3a2, che fascia per una larghezza di 10 le sponde dei rii minori.

#### Prescrizioni

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico e idraulico, comprendenti:

- ✓ esame geologico ed idraulico dell'area estesa ad un intorno adeguato al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici
- ✓ indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica
- ✓ verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche
- ✓ caratterizzazione geotecnica dei terreni.

Per tutti i corsi d'acqua valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- ✓ non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- ✓ le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua devono essere realizzate in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
- ✓ non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari;
- ✓ lungo i corsi d'acqua deve essere possibilmente garantita la percorribilità veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

Si evidenzia che in ogni caso per i corsi d'acqua pubblici occorre fare riferimento alle prescrizioni del Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523, Capo VII, che indicano una fascia inedificabile della profondità di 10 m.

## Sottoclasse 3a3

### Ambito geomorfologico

Comprende zone con condizioni fisiche molto sfavorevoli legate alle precarie condizioni di stabilità dei versanti. Rientrano le aree interessate da frane, pendii instabili, versanti con fenomeni di dissesto diffusi, testate di impluvi ove possono verificarsi deflussi idrici concentrati con fenomeni erosivi.

All'interno di questa classe non ricadono zone abitate o edifici.

### Interventi ammessi

Nell'ambito di queste aree non sono consentiti nuovi insediamenti edilizi.

E' permessa la realizzazione di interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti. Sono ammissibili le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di piste forestali, percorsi naturalistici, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, fognature, acquedotti, ecc.) ai sensi dell'art. 31 della L.R. 56/77.

### Prescrizioni

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico, comprendenti:

- ✓ esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- ✓ caratterizzazione geotecnica dei terreni
- ✓ verifica di stabilità dei versanti
- ✓ indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

## Classe 3b

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

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico

La classe 3b è stata suddivisa in 3 sottoclassi, in relazione alla pericolosità rilevata e alle opere di sistemazione idrogeologica presenti e a quelle previste.

### Classe 3b2

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti.

### Ambito geomorfologico

Nella classe 3b2 rientra il settore di fondovalle del torrente Versa dove sorge l'abitato di Stazione.

In quest'area, in occasione di precipitazioni abbondanti o di eventi alluvionali, si possono verificare fenomeni di allagamento dovuti a locali situazioni morfologiche o modificazioni antropiche (massicciate stradali, rilevati, canalizzazioni, tombinature) che determinano un deflusso incontrollato delle acque, con difficoltà dei deflussi e conseguenti allagamenti dei piani inferiori di edifici e formazione di ristagni idrici. I fenomeni di allagamento in questione sono complessivamente caratterizzati da bassa energia, presentano un battente massimo di alcuni decimetri e sono accompagnati da moderati fenomeni erosivi o di trasporto solido. In alcuni settori la soggiacenza della falda freatica può essere estremamente ridotta ed il livello piezometrico può raggiungere il piano campagna.

### Interventi ammessi

Allo stato attuale.

In assenza delle opere di riassetto e sistemazione idraulica, nell'ambito di queste aree sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali, ampliamenti, realizzazione di nuovi locali e recupero di preesistenti volumetrie, realizzazione di autorimesse coperte, consistenti in strutture aperte, senza muri di tamponamento, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, parcheggi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.) ai sensi dell'art. 31 della L.R. 56/77.

Allo stato finale

Sono stati individuati alcuni interventi di sistemazione idraulica, la cui realizzazione potrà determinare un netto miglioramento della situazione di pericolosità legata alla dinamica idrica:

- 1) **adeguamento del ponte ferroviario del rio della Valle con luce insufficiente mediante ampliamento o realizzazione di canale scolmatore.**

**2) realizzazione di un canale per lo smaltimento delle acque superficiali, che per la presenza di un ampio rilevato su cui sorge un complesso industriale, attualmente tendono a colmare un'ampia depressione posta a monte con lama d'acqua di altezza superiore al metro.**

Si evidenzia inoltre la necessità di realizzare la periodica pulizia dell'alveo e delle sponde del torrente Versa e degli affluenti, con il taglio della vegetazione arborea e arbustiva, che può compromettere il normale deflusso idrico. In particolare necessita di un'adeguata pulizia e disalveo il tratto finale del corso d'acqua di valle del Rio, specie in corrispondenza del ponte ferroviario.

Dopo la realizzazione delle opere di regimazione idraulica appena descritte, all'interno della classe 3b2, oltre agli interventi previsti nel paragrafo precedente, sarà possibile la realizzazione di nuovi edifici e insediamenti edilizi.

In cartografia sono stati individuati due settori:

- A - l'edificazione di questo settore è vincolata alla realizzazione dell'intervento 1.
- B - l'edificazione di questo è vincolata alla realizzazione degli interventi 1 e 2.

**Prescrizioni**

La realizzazione degli interventi edificatori consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini, geologiche, finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico e idraulico, comprendenti:

- ✓ verifica dell'assenza di interferenze negative tra i manufatti ed il deflusso delle acque superficiali e sotterranee
- ✓ caratterizzazione geotecnica dei terreni
- ✓ indicazione delle eventuali opere atte allo smaltimento delle acque e alla corretta manutenzione delle linee di drenaggio.

Ogni intervento antropico dovrà comunque assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale.

In queste aree l'innalzamento del piano di calpestio inferiore delle nuove edificazioni sul piano campagna originario, con divieto di realizzare piani interrati, dovrà essere condizionato ad uno studio specifico, da predisporre in fase di progettazione esecutiva, che ne stabilisca puntualmente l'entità, in accordo con le norme di piano e verifichi che esso non vada a pregiudicare la fruibilità delle aree circostanti. Dovrà inoltre essere predisposta un'adeguata rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche afferenti al singolo lotto.

La sistemazione delle porzioni esterne ai fabbricati, comprendente la realizzazione di rilevati, rampe di accesso, recinzioni, piazzali, ecc. dovrà essere preventivamente sottoposta ad indagini geomorfologiche, mirate ad individuare le linee di deflusso delle acque superficiali e le possibili interferenze con i manufatti esistenti. Si dovrà quindi prevedere un adeguato sistema di drenaggio delle acque superficiali, che consenta lo smaltimento dei deflussi evitando che essi possano pregiudicare la fruibilità dell'intorno, compromettendo la funzionalità di manufatti esistenti o condizionando la propensione all'edificabilità dei terreni. In ogni caso la modifica delle quote del piano di campagna sarà ammessa solo se finalizzata al corretto funzionamento del sistema di drenaggio realizzato o da realizzarsi.

**Classe 3b3**

A seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.

**Ambito geomorfologico**

Rientrano in questa classe alcune zone edificate del territorio comunale potenzialmente soggette a dinamica idrica, situate lungo il fondovalle del torrente Versa e altri rii minori.

**Interventi ammessi**

Allo stato attuale

Oltre alla manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo dei manufatti e degli edifici esistenti, sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti modesti ampliamenti necessari per gli adeguamenti igienico-funzionali e il recupero di preesistenti volumetrie.

E' ammessa la realizzazione di edifici rurali (non ad uso abitativo) previsti per la conduzione delle attività agricole in assenza di alternative praticabili, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, parcheggi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.) ai sensi dell'art. 31 della L.R. 56/77.

Allo stato finale

Sono stati individuati gli interventi di sistemazione idraulica, la cui realizzazione potrà determinare un miglioramento della situazione di pericolosità legata alla dinamica idrica:

- 1) **realizzazione del canale per lo smaltimento delle acque superficiali, già individuato per la classe 3b2;**
- 2) **adeguamento della luce del ponte della strada comunale che porta a C.na Colombaio.**

Anche in questo caso si evidenzia la necessità di realizzare la periodica pulizia dell'alveo e delle sponde del torrente

Versa e degli affluenti, con il taglio della vegetazione arborea e arbustiva, che può compromettere il normale deflusso idrico.

Dopo la realizzazione delle opere di regimazione idraulica, all'interno della classe 3b3, oltre agli interventi previsti nel paragrafo precedente, sarà possibile un aumento del carico antropico, con cambio di destinazione d'uso, limitatamente agli edifici esistenti.

#### Prescrizioni

La realizzazione degli interventi consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini, geologiche, finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico e idraulico, comprendenti:

- ✓ verifica dell'assenza di interferenze negative tra i manufatti ed il deflusso delle acque superficiali e sotterranee
- ✓ caratterizzazione geotecnica dei terreni
- ✓ indicazione delle opere atte allo smaltimento delle acque e alla corretta manutenzione delle linee di drenaggio.

### **Classe 3b4**

Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

#### Ambito geomorfologico

Rientra in questa classe l'area edificata posta in sponda orografica sinistra a monte del ponte della S.S. 457. Si evidenzia che tale area ricade in parte nella fascia a rischio molto elevato (EeA) ed in parte in quella a rischio elevato (EbA) oltre a detta area sono puntualmente indicati in cartografia (Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico, in scala 1:5.000; le Tavole di Piano in scala 1:5.000 e 1:2.000) le ulteriori porzioni di territorio ricadenti nel perimetro di edificabilità geologica 3b4.

#### Interventi ammessi

Per la porzione di area ricadente nella fascia EeA, sono ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria, interventi sull'esistente a mitigazione dei fenomeni, interventi su opere pubbliche.

Per la porzione ricadente in fascia EbA sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo dei manufatti e degli edifici esistenti, senza aumento del carico antropico, quali gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, senza aumento di superficie e volume.

In tutti i casi sono consentiti interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica.

#### Prescrizioni

La realizzazione degli interventi consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini, geologiche, finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico e idraulico, comprendenti:

- ✓ verifica dell'assenza di interferenze negative tra i manufatti ed il deflusso delle acque superficiali e sotterranee
- ✓ caratterizzazione geotecnica dei terreni
- ✓ indicazione delle opere atte allo smaltimento delle acque e alla corretta manutenzione delle linee di drenaggio.

### **Classe 3 indifferenziata**

#### Ambito geomorfologico

In questa classe sono state inserite le porzioni di territorio caratterizzate da ridotta o assente urbanizzazione e da condizioni morfologiche tali da determinare un'elevata propensione al dissesto, in relazione all'attività dei versanti o dei corsi d'acqua. All'interno di tali aree le indagini geologiche di dettaglio, necessarie ad identificare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (classe 2 o classe 3b) possono essere rinviate ad eventuali future varianti di piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere supportate da adeguati studi geomorfologici.

Ricade in questa classe il settore sudoccidentale del territorio comunale, compreso tra il Fosso della Galleria ed il confine con Asti, caratterizzato da una serie di dorsali collinari i cui versanti sono localmente interessati da fenomeni di erosione e frane superficiali.

All'interno di questa classe non ricadono zone abitate o edifici.

#### Interventi ammessi

E' ammessa la realizzazione di edifici previsti per la conduzione delle attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale in assenza di alternative praticabili, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente; si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi l.s. e in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesti incipienti.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di piste forestali, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.) ai sensi dell'art. 31 della L.R. 56/77.

Prescrizioni

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

**art. 13 - Fasce di distacco tra fabbricati, distanze dai confini e dalle strade**

- 1) Le distanze da osservarsi per l'edificazione dei fabbricati dai confini di proprietà, da altri fabbricati e dalle strade, sono disciplinate dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, dal Regolamento Edilizio Comunale vigente, nonché dalle prescrizioni particolari contenute nelle schede delle differenti Aree Normative di Intervento in cui è suddiviso il Territorio comunale.
- 2) Le indicazioni planovolumetriche del P.R.G. per le Aree Normative di Intervento definite "di tipo speciale" sono da ritenersi prevalenti, nel caso di eventuali contraddizioni nei confronti delle Norme del presente articolo.
- 3) Nelle Aree Normative di Intervento di cui al comma precedente, il P.R.G. può individuare graficamente i fili fissi di edificazione, intesi quali distanze obbligatorie dal ciglio stradale (Cs), dai confini privati, ovvero da altri fabbricati.
- 4) Non sono consentiti, nel caso di nuova edificazione, arretramenti rispetto alle linee indicate, salvo il caso in cui si verifichino modifiche ai tracciati stradali di P.R.G., ai sensi del 2° comma del precedente articolo 10.
- 5) Anche in questo caso, comunque, nell'edificazione dovrà essere rispettata la distanza obbligatoria dal ciglio stradale (anche se in posizione variata rispetto alle indicazioni cartografiche di Piano) prescritta attraverso il filo edilizio.
- 6) In tutte le nuove costruzioni, la distanza minima dai confini di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m 5.00.
- 7) Nelle aree per le quali le indicazioni normative particolari consentissero l'edificazione "in aderenza" le norme di cui al presente articolo si ritengono ridotte a m 0.00.
- 8) Nel caso descritto al comma 7) del presente articolo, di costruzione in aderenza, all'istanza di Permesso di costruire o D.I.A. non dovrà essere allegato alcun atto di assenso da parte dei proprietari o di ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino. Dovranno comunque essere rispettate, in ogni caso, le prescrizioni di P.R.G. relative alle distanze tra fabbricati.
- 9) La linea di arretramento degli edifici dal ciglio stradale della SS. 457 della profondità di m 10 indicata sulle tavole P05.2 e P05.4 relative rispettivamente alle Frazioni Stazione-Casotto e Noveiva solo in corrispondenza di alcune delle aree di nuovo impianto previste, si intende estesa a tutte le aree ricomprese nei due nuclei frazionali in questione.

**art. 14 - Utilizzazione delle fasce di rispetto stradale**

1) Nelle fasce di rispetto stradale, previste dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; nelle fasce di rispetto stradale è consentita la costruzione delle seguenti opere:

- a) impianti, a titolo precario, per la distribuzione di carburanti, strutture ad essi accessorie, attrezzature al servizio della circolazione;
- b) recinzioni, conformi alle disposizioni del codice della strada e del relativo regolamento, che non ostacolino la piena visibilità del percorso stradale, dei bivi, degli incroci, delle aree di sosta e delle altre analoghe strutture;
- c) parcheggi pubblici;
- d) pensiline per l'ingresso ad edifici;
- e) accessi e diramazioni, passi carrabili, conformi alle disposizioni del codice della strada e del relativo regolamento;
- f) percorsi pedonali e ciclabili;
- g) piantumazioni e sistemazioni a verde, consentite dalle norme di legge o di regolamento e comunque tali da non ostacolare la piena visibilità di cui alla precedente lettera b).

2) Nelle costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto stradale alla data dell'adozione del progetto preliminare del presente P.R.G., sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; ove si tratti di fabbricati residenziali, sono consentiti altresì interventi di ristrutturazione edilizia e, nel caso in cui si tratti di edifici rurali ad uso residenziale, sono consentiti ampliamenti (sul lato opposto a quello dell'entità tutelata ove la stessa sia costituita da una strada) il cui volume non superi il venti per cento del volume preesistente.



**art. 15 - Fasce di rispetto dai torrenti e dai canali.**

- 1) Lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali esistenti nel territorio comunale è vietata ogni nuova edificazione (oltrechè le relative opere di urbanizzazione) nelle fasce di rispetto dimensionate ed individuate dagli Elaborati tecnici cartografici del P.R.G., ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale in materia e nel rispetto delle risultanze delle indagini geomorfologiche effettuate.
- 2) Nelle fasce di rispetto, di cui al comma precedente, è fatto divieto di nuove costruzioni; é ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di attrezzature sportive collegate con i corsi e gli specchi d'acqua principali, di piantumazioni e sistemazioni a verde, di parcheggi pubblici in superficie, di impianti di depurazione, di opere finalizzate alla conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante.
- 3) A causa della difficoltosa determinazione cartografica delle sponde dei corsi d' acqua, all' atto della presentazione di istanze di Permessi di costruire o D.I.A. in attuazione delle previsioni del P.R.G., si potrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a capisaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo.
- 4) L' Amministrazione comunale, fatte le necessarie verifiche, potrà procedere al rilascio di Permessi di costruire o D.I.A. per quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.
- 5) Si precisa inoltre, ad integrazione delle indicazioni planimetriche riportate sulla tav. P05.2, che per tutte le aree esterne alla perimetrazione della Fraz. Stazione ricomprese tra il perimetro della stessa ed il torrente Versa si applicano le disposizioni del presente articolo.

**art. 16 - Fasce di rispetto delle ferrovie**

1) Nelle fasce di rispetto delle ferrovie individuate dagli Elaborati tecnici cartografici del P.R.G., fermi restando i divieti e le eccezioni previsti dal D.P.R. 11. luglio. 1980 n. 753 e s.m. ed i., sono consentiti interventi edificatori previsti dal P.R.G., previa autorizzazione rilasciata, ai sensi della vigente normativa in materia, dagli organi competenti delle Ferrovie dello Stato.

**art. 17 - Fasce di rispetto cimiteriale**

1) Sono aree espressamente individuate il cui uso é disciplinato dalle vigenti norme di polizia mortuaria e dell'eventuale Piano Regolatore Cimiteriale.

2) Nelle porzioni delle aree normative di intervento individuate dal P.R.G. che ricadessero all' interno del perimetro delle fasce di rispetto cimiteriale, così come individuate espressamente dalle tavole di Piano (ed eventualmente ridotte, a seguito di variazioni approvate ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale in materia) non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo (con o senza mutamento di destinazione d' uso), il risanamento conservativo (con o senza mutamento di destinazione d' uso) e la ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltrechè la realizzazione di parcheggi in superficie, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

3) E' ammessa l'installazione, a titolo precario, di chioschi di servizio al Cimitero, secondo le modalità stabilite dall' articolo 21, punto g) delle presenti Norme.

*4) In merito alle "fasce di rispetto cimiteriale" pur considerando eventuali riduzioni delle fasce opportunamente condivise dagli Enti preposti (che in ogni caso devono essere considerate di natura eccezionale), ai fini del rispetto delle disposizioni sanitarie in materia, (art. 338 del R.D. 27/7/1934 n. 1265 e della L. 166/2002) e dell'art. 27 commi 5, 6, 6bis, 6ter,6quater e 6quinqies della L.R. 56/77 e s.m. ed i. i cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 m dal centro abitato, così come definito dall'art. 12 comma 2 n. 5bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e tali fasce di rispetto cimiteriale non possono essere inferiori a 200 m dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nei comuni. E' fatto pertanto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di 200 m dal perimetro dell'impianto cimiteriale salvo eventuali riduzioni ai sensi del comma 6bis L.R. 56/77 e s.m. ed i. confermate dal parere formale della competente ASL e comunque non oltre il limite inderogabile dei 50 m, per consentire l'ampliamento dei cimiteri o la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico. A tale proposito si precisa che le sentenze del Consiglio di Stato sez. V del 27/08/1999 n. 1006 Cass. Pen. sez. III n. 8553/1996 e n. 1185/2007 ritengono che: "siffatta fascia di rispetto costituisce un vincolo urbanistico posto con Legge dello Stato è operante indipendentemente dagli strumenti urbanistici vigenti ed eventualmente anche in contrasto con essi.*

**art. 18 - Fasce di rispetto da impianti di depurazione**

- 1) Il Piano Regolatore individua gli impianti pubblici di depurazione e le relative fasce di rispetto, ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale in materia.
- 2) Nelle porzioni delle aree normative di intervento individuate dal P.R.G. che ricadessero all' interno del perimetro delle fasce di rispetto da impianti pubblici di depurazione, sono consentiti unicamente interventi, sul patrimonio edilizio esistente, di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (così come definiti dalla Normativa vigente in materia) senza aumento di volume (V) né di superficie coperta (Sc).

**art. 18 bis - Fasce di rispetto da elettrodotti**

- 1) Il Piano Regolatore recepisce la normativa Nazionale e Regionale vigente in materia di fasce di rispetto degli elettrodotti.
- 2) Le fasce di rispetto di cui al primo comma del presente articolo si riferiscono alla linea di elettrificazione esistenti. Nel caso di spostamenti od interramenti dell'elettrodotto, autorizzati dall'ente erogatore del servizio o di modificazioni della tensione indicata, le fasce di rispetto perdono automaticamente efficacia e si intendono spostate od adeguate a quelle di Legge, coerentemente al nuovo posizionamento ovvero alla nuova tensione del relativo elettrodotto.
- 3) Nelle fasce di rispetto di cui al primo comma del presente articolo ricadenti su aree in cui il presente P.R.G. prevede interventi di nuova edificazione, il Comune può rilasciare Permessi di costruire o D.I.A. subordinatamente all'impegno, sottoscritto dal richiedente, di spostare od interrare il relativo elettrodotto.
- 4) Nelle porzioni delle aree normative di intervento individuate dal P.R.G. che ricadessero all'interno delle fasce di rispetto da elettrodotti, sono consentiti unicamente interventi, sul patrimonio edilizio esistente, di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (così come definiti dalla Normativa vigente in materia) senza aumento di volume (V) né di superficie coperta (Sc).

**art. 19 - Aree a verde privato.**

- 1) Fatto salvo quanto specificato nell'art. 30 del Regolamento Edilizio Comunale vigente le aree a verde privato comprendono :
  - parchi e giardini privati, formazioni arboree di pregio ambientale, versanti collinari di particolare valore ambientale;
- 2) Nelle aree a verde privato sono prescritte la conservazione e la manutenzione delle forme vegetazionali, funzionali e di arredo esistenti.
- 3) Su queste aree non é consentita, in nessun caso, la nuova edificazione.
- 4) Nelle aree a verde privato ricomprese negli ambiti di recupero urbanistico - edilizio sono consentiti, unicamente, gli interventi sul patrimonio edilizio eventualmente esistente, secondo le categorie qualitative dei differenti lotti edificati, così come individuati dalla cartografia di P.R.G. e definiti dalle relative schede di Area d' intervento, nonché gli ampliamenti per esigenze igieniche o tecniche, eventualmente consentiti dalle prescrizioni particolari delle schede normative di area.
- 5) Tali interventi dovranno comunque avvenire nel pieno rispetto dell'assetto vegetazionale preesistente.

## **art. 20 - Beni paesaggistici, vincolo idrogeologico, aree boscate e boschi di Valmanera**

1) Nelle tavole di piano sono individuati i beni paesaggistici così suddivisi:

- immobili ed aree di notevole interesse pubblico - art. 136 del decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 "codice dei beni culturali del paesaggio":
  - strada dei vini di cui al decreto ministeriale 01 agosto 1985 "dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della fascia di rispetto della strada dei vini"
  - perimetro dei Boschi di Valmanera; tale perimetro è finalizzato all'ampliamento di aree protette nella quale fino all'istituzione ufficiale sono solo consentite operazioni di iniziativa pubblica intese alla tutela e alla valorizzazione dei crinali e dei versanti con particolare attenzione alla manutenzione della rete di viabilità rurale; dopo l'ufficializzazione del PARCO NATURALE varranno le norme specifiche della legge istitutiva.
- aree tutelate per legge - art. 142 del decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 "codice dei beni culturali del paesaggio":
  - fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche;
  - terreni vincolati ad "usi civici";
  - aree boscate

in queste aree si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m. ed i. "codice dei beni culturali e del paesaggio".

A causa della difficoltosa determinazione cartografica delle sponde dei corsi d'acqua, all'atto della presentazione di istanze di Permessi di costruire o D.I.A. in attuazione delle previsioni del P.R.G., si può procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a capisaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo.

L'Amministrazione comunale, fatte le necessarie verifiche, può procedere al rilascio di Permessi di costruire o D.I.A., senza il preventivo nulla osta da parte della superiore Autorità competente, per quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.

2) Nelle tavole di piano è individuato il vincolo idrogeologico:

- il rilascio di Permessi di costruire o D.I.A., relativo a interventi ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico é subordinato alla preventiva presentazione del Decreto di svincolo o dell'autorizzazione emessi dalle autorità competenti, in base alla normativa nazionale e regionale vigente in materia, alla tutela del vincolo stesso;
- l'autorizzazione riguardante interventi ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico comportanti opere su una superficie complessiva non superiore a mq. 5.000 o per volumi di scavo non superiori a mc. 2.500, sono, ai sensi della normativa regionale vigente in materia, di competenza Comunale.
- la documentazione necessaria all'ottenimento del Decreto autorizzativo, oltre a quanto previsto dalla D.G.R. n. 122 - 31886 del 3.11.89, dovrà comprendere, obbligatoriamente :
  - il progetto esecutivo degli interventi che si intendono realizzare, redatto in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente in materia;
  - la relazione geologico - tecnica redatta da un esperto in geologia e stabilità dei versanti, ovvero, nei casi di competenza dell'Amministrazione Comunale, una perizia tecnico - amministrativa asseverata;

3) Nelle tavole di piano sono individuate le aree boscate:

- tali individuazioni risultano solo indicative in quanto possono subire continue ed incontrollate modificazioni naturali ed antropiche pertanto si intendono richiamati, per una corretta ed univoca definizione di bosco, i criteri di cui al D.Lgs 227/2001 e, per una precisa normativa di tutela, le disposizioni di cui all'art. 142 del D. Lgs. 42/2004; se, in sede di presentazione di D.I.A. o richiesta di Permesso di Costruire, saranno dimostrati e opportunamente verificati evidenti errori di perimetrazione o saranno riscontrati parametri inferiori relativi alla definizione di area boscata data dall'art. 1, comma 2, delle lettere a) e b) della L. R. 45/89 potranno essere attivati tutti gli interventi previsti nella presente normativa di P.R.G..
- per le "aree boscate" di cui sopra, ancorché percorse o danneggiate dal fuoco e quelle sottoposte a vincolo di rimboschimento, come definite dall'art. 2, commi 2 e 6 del d.lgs. 18 maggio 2001 n. 227 valgono i disposti della lett. g) dell'art. 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.
- per le aree boscate indicate nelle Tavole di Piano e ricadenti nel vincolo idrogeologico, fatto salvo quanto previsto nel 1° comma del presente articolo, valgono i disposti dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

## art. 21 - Interventi sottoposti a particolare disciplina

- 1) Il P.R.G. sottopone a particolare disciplina i seguenti interventi :
  - a) Cave.
- 2) L'attività estrattiva nel territorio comunale é disciplinata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia, può essere esercitata solo in presenza degli atti di assenso previsti dalle norme anzidette ed é consentita soltanto nelle aree esterne ai nuclei urbanizzati ed urbanizzandi.
- b) Verande.
- 3) Nelle parti degli edifici ricompresi nelle Aree di consolidamento a prevalente destinazione residenziale contraddistinte dalla sigla b.0, e non prospettanti la pubblica via, piazze o simili, é ammessa l'installazione di verande a semplice protezione dagli agenti atmosferici e per il migliore godimento del balcone in quanto tale, senza che l'opera costituisca un incremento della superficie lorda di pavimento (Slp) e della Volumetria (V) preesistenti .
- 4) La necessaria preventiva autorizzazione del Comune è rilasciata al riscontro dei seguenti requisiti tecnici:
  - le verande devono essere mobili, senza alcuna parte fissa ed inamovibile dalla struttura del balcone sul quale sono appoggiate e fissate mediante tasselli ad espansione o viti;
  - il tipo dell'infisso deve essere assolutamente identico per tutti i piani dell'edificio anche se verranno realizzati in tempi diversi.
  - Il materiale di supporto dei vetri deve essere in legno o in ferro verniciato od alluminio laccato, con esclusione di elementi in alluminio naturale o anodizzati di colore argento o bronzo.
- 5) In tutte le altre aree individuate dal P.R.G. é vietata l'installazione di qualunque tipo di veranda.
- c) Chioschi , edicole, impianti di distribuzione di carburanti.
- 6) E' consentita, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti, delle norme sulle fasce e zone di rispetto, nonché degli speciali vincoli d'inedificabilità, l'installazione di chioschi e edicole per attività di tipo commerciale o artigianale, quali edicole di giornali, chioschi di vendita di fiori e piante, chioschi di somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, nonché d'impianti per la distribuzione di carburanti, su tutto il territorio comunale ivi comprese le aree vincolate dal P.R.G. per servizi pubblici; non è peraltro consentita l'installazione d'impianti di distribuzione di carburanti, nelle aree che il P.R.G. destina a verde pubblico.
- 7) Lungo i tronchi di viabilità di primo e secondo livello è consentita l'installazione di centri di servizio per gli utenti della strada, costituiti dagli impianti per la distribuzione dei carburanti ed eventualmente anche da strutture di servizio artigianale (officina per il controllo e la pronta riparazione dei veicoli) e commerciale (bar, ristoro, automarket) nel rispetto del D. lgs. n°32/98 – Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti a norma dell'art. 4 comma 4 lett. c) della L. 15.03.1997 n° 59; nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti tali interventi a titolo precario e opportunamente intervallati come previsto dal 3° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..
- 8) L'atto d'assenso ad installare le opere di cui al precedente comma su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia all'assenza di un interesse pubblico prevalente la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.
- 9) Ove uno specifico piano di settore, approvato a norma di legge, disciplini taluna delle installazioni di cui al precedente comma, il rilascio dell'atto d'assenso ad effettuare l'installazione medesima è subordinato al rispetto del piano anzidetto, nonché delle disposizioni del comma seguente.
- 10) Non è in ogni modo consentita l'installazione di chioschi o edicole od altre analoghe opere in aree destinate a servizi pubblici, che coprano più di venti metri quadrati, derogabile, in caso di sostituzione di strutture preesistenti, fino al limite massimo della superficie precedentemente concessa; peraltro, ove uno specifico piano di settore ammetta installazioni dei tipi anzidetti, è ammessa una sola installazione del tipo disciplinato dal piano, nei limiti della superficie coperta prevista dal piano di settore e, in assenza di tale previsione, nei limiti di venti metri quadrati di superficie coperta.
- 11) Il rilascio dell'atto d'assenso ad effettuare le installazioni di cui al presente articolo su aree destinate a servizi, deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino al Sindaco la facoltà di revocare l'assenso allorché l'area debba essere concretamente destinata al servizio pubblico.



12) Per gli interventi relativi agli impianti per la distribuzione dei carburanti valgono i disposti del D. lgs. n° 32/98 – Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti a norma dell'art. 4 comma 4 lett. c) della L. 15.03.1997 n° 59” e L.R. n° 8 del 23.04.1999 “Norme d’indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione (B.U.R. n°17 del 28.04.1999).

13) Nelle aree commerciali e in quelle a prevalente destinazione industriale e artigianale, previo pagamento degli oneri e dismissione degli standard è consentita l’installazione d’autolavaggi; nelle aree di proprietà pubblica o privata destinate a servizi è consentita altresì l’installazione di detti impianti ai sensi del precedente comma 3 purché normati da apposita convenzione.

**art. 22 - Sistemazione delle aree libere di pertinenza fondiaria**

1) Tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione ed ampliamento, fatte salve le eccezioni previste nelle schede specifiche delle aree normative, dovranno prevedere sulla parte libera di superficie fondiaria (Sf.) :

a) per insediamenti in aree a prevalente destinazione residenziale :

- spazi verdi su terrapieno nella misura di mq. 25 ogni 100 mc. di volume residenziale o terziario di nuova costruzione, con un minimo di mq. 80;

- piantumazioni di alto fusto nella misura di 1 albero ogni 30 mq.

b) per insediamenti in aree a prevalente destinazione produttiva:

- spazi a verde su terrapieno nella misura di mq. 10 ogni 100 mq. di superficie coperta (Sc) di nuova costruzione;

- piantumazioni di alto fusto nella misura di 1 albero ogni 30 mq.

**art. 23 - Strumenti di riqualificazione morfologica del territorio comunale**

- 1) Sono strumenti di riqualificazione morfologica del territorio comunale :
  - a) i Piani del colore;
  - b) i Piani dell' arredo urbano;
  - c) le Prescrizioni - tipo da assumere, obbligatoriamente, in sede di presentazione di progetti
- 2) Tali strumenti, di cui il Comune potrà dotarsi le approvazioni di Legge e potranno riferirsi a tutto il territorio comunale, ovvero a singole parti dello stesso.
- 3) a) i Piani del colore definiscono e prescrivono, sulla base di idonee ricerche sul patrimonio edilizio esistente :
  - gli elementi cromatici che devono caratterizzare le parti esterne dei fabbricati siti nel territorio comunale e di quelli che vi saranno edificati, nonché dei relativi accessori;
  - le tecniche ed i materiali più idonei allo scopo di ottenere i risultati cromatici prescritti;
  - il colore ed i materiali dei manti di copertura delle costruzioni esistenti e da realizzare, e dei relativi accessori.
- 4) b) i Piani dell' arredo urbano sono preordinati ad assicurare il coordinamento estetico dei vari oggetti ed elementi che compongono l' arredo degli spazi pubblici comunali e la rispondenza di questi ultimi ai caratteri propri dell' ambiente urbanizzato.
- 5) Tali strumenti definiscono e prescrivono, sulla base di idonee ricerche:
  - i caratteri di cui devono essere dotati gli impianti visibili nel territorio comunale;
  - i singoli elementi ed oggetti che arredano le aree pubbliche e le loro vicinanze, quali recinzioni, pavimentazioni di percorsi pubblici, panchine, insegne luminose e simili.
- 6) c) le Prescrizioni - tipo oltre a quelle contenute nel Regolamento Edilizio Comunale vigente potranno essere definite ed approvate dal Comune per l'ottenimento di una maggiore uniformità nella realizzazione dei principali elementi di finitura degli edifici pubblici e privati posti lungo gli spazi pubblici, nonché per l' identificazione degli elementi costruttivi tipici dell' ambiente a cui fare riferimento per interventi in aree di recupero urbanistico - edilizio, di completamento e di nuovo impianto.

## art. 24 - Prescrizioni costruttive particolari

1) In relazione al contenuto del Regolamento Edilizio Comunale vigente le disposizioni del successivo comma 2 si applicano:

- nelle AREE RESIDENZIALI, “Zona centrale storica” per tutti gli interventi; nel caso di preesistenze incongrue è fatto obbligo l’adeguamento alle prescrizioni sottocitate;
- nelle AREE RESIDENZIALI “aree di Consolidamento”, "aree di Recupero Urbanistico - Edilizio", "aree di Trasformazione Urbana" per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento;
- nelle AREE AGRICOLE per gli edifici residenziali, sia civili che rurali, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione;
- nelle AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI, per tutti gli interventi .

2) Nelle aree di cui sopra gli interventi edilizi sono preordinati a realizzare il maggior livello di funzionalità possibile nel rispetto e nel recupero dei valori ambientali, artistici, architettonici, storici e testimoniali e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

### Altezza interna dei locali abitativi

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 36 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

### Antenne

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 37 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

### Chioschi e mezzi pubblicitari

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 38 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; nella “Zona centrale storica” e nelle "aree di Consolidamento”, "aree di Recupero Urbanistico - Edilizio", si dovrà fare riferimento a modelli storici di pregio esistenti nel territorio comunale o in assenza in tipi caratteristici della Provincia.

### Coperture, canali di gronda e pluviali ed altri elementi costruttivi

Per gli elementi di cui sopra, nella “Zona centrale storica” e nelle "aree di Consolidamento”, "aree di Recupero Urbanistico - Edilizio" oltre ai disposti dell'art. 39 del Regolamento Edilizio Comunale vigente, valgono le seguenti prescrizioni:

- le coperture devono sempre presentare falde, aventi pendenza compresa tra il 35% e il 50% in coppi canali alla piemontese in laterizio di colori naturali;
- i cornicioni devono adeguarsi, per oggetto, sagoma e spessore, a quelli degli edifici preesistenti di valore storico – architettonico circostanti;
- i canali di gronda, di sagoma tradizionale, devono essere preferibilmente realizzati in rame naturale o in lamiera di acciaio tinti con colori adeguati all’ambiente circostante e aggettanti ed in vista rispetto al cornicione;

### Cortili e cavedi

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 40 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; nella “Zona centrale storica” e in linea di massima nelle "aree di Consolidamento” e "aree di Recupero Urbanistico - Edilizio" le pavimentazioni degli spazi liberi privati dovranno essere realizzate in acciottolato, in selciato o in altro materiale lapideo (naturale o artificiale), con eventuali parti di ammattonato, salva restando la possibilità di impiego del ghiaietto o del tappeto erboso; restano esclusi i manti bituminosi.

### Intercapedini e griglie di aerazione

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 41 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; nella “Zona centrale storica” le griglie di aerazione dovranno essere del tipo tradizionale.

### Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 42 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

### Muri di sostegno

Per gli elementi di cui sopra, oltre ai disposti dell'art. 43 del Regolamento Edilizio Comunale vigente valgono le seguenti prescrizioni:

- ✓ I muri di contenimento che si innalzano a ridosso delle costruzioni non possono distare dalle stesse meno di m 1,50;
- ✓ Per le nuove edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso lo scavo od il riporto di terreno che comporti la costruzione di muri od opere di contenimento di altezza superiore a m 2,50.

### Numeri civici

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 44 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; nella “Zona centrale storica” le targhe dei numeri civici dovranno essere tutte uguali su modello di quella storica preesistente di pregio scelta come prototipo dall'Amministrazione Comunale; in linea di massima tale disposizione dovrà essere estesa anche alle "aree di Consolidamento” e "aree di Recupero Urbanistico - Edilizio"; per tutte le restanti aree l'Amministrazione Comunale valuterà di caso in caso, in relazione al tessuto edilizio preesistente, la sua applicazione.

Parapetti e ringhiere

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 45 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; per tutte le aree in questione esse dovranno essere in ferro di fattura semplice e lineare salvo preesistenze storiche di qualità documentate fotograficamente.

Passaggi pedonali e marciapiedi

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 46 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Passi carrabili

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 47 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; nella "Zona centrale storica" le pavimentazioni dei passi carrabili dovranno essere realizzate in "pietra o mattoni"; in linea di massima tale disposizione dovrà essere estesa anche alle "aree di Consolidamento" e "aree di Recupero Urbanistico - Edilizio"; per tutte le restanti aree l'Amministrazione Comunale valuterà di caso in caso, in relazione al tessuto edilizio preesistente, la sua applicazione.

Portici e "pilotis"

Per gli elementi di cui sopra, oltre ai disposti dell'art. 49 del Regolamento Edilizio Comunale vigente, valgono le seguenti prescrizioni:

- ✓ nella "Zona centrale storica" le pavimentazioni dei portici dovranno essere realizzate in "pietra o mattoni";
- ✓ non sono consentite costruzioni "a pilotis" se non specificatamente previste da Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Prefabbricati

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 50 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Rampe

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 51 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; nella "Zona centrale storica" le pavimentazioni delle rampe dovranno essere realizzate in "pietra o mattoni".

Recinzioni e cancelli

Per gli elementi di cui sopra, oltre ai disposti dell'art. 52 del Regolamento Edilizio Comunale vigente, valgono le seguenti prescrizioni:

- ✓ le recinzioni verso le vie pubbliche e gli spazi pubblici, ad uso pubblico e le vie private devono essere "a giorno", con un rapporto tra parti piene e parti vuote pari almeno al 50% di vuoto, e non superare l'altezza massima di m 2.00.
- ✓ Le recinzioni verso strada dovranno, di massima, essere parallele all'asse della strada prospiciente;
- ✓ i materiali consentiti per la realizzazione delle recinzioni dovranno essere :
  - siepi costituite da essenze autoctone o tradizionali;
  - muratura intonacata o faccia a vista con mattoni vecchi o uso mano nel caso di preesistenze documentate fotograficamente con un'altezza massima pari a m 3.00 dal terreno, con esclusione dei tratti di muratura di sostegno di terreni acclivi;
  - basso muretto intonacato o faccia a vista con mattoni vecchi o uso mano con sovrastante inferriata in ferro verniciata con i colori tradizionali a disegno semplice, lineare, preferibilmente ad elementi verticali, senza decorazioni né lavorazioni particolari improprie rispetto a quelle degli edifici preesistenti di valore storico - architettonico circostanti;
- ✓ le aree verdi e i cortili interni, di norma, non dovranno essere divisi da recinzioni;
- ✓ i materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate dovranno essere:
  - ferro verniciato con i colori tradizionali, con disegno semplice, lineare, preferibilmente ad elementi verticali, senza decorazioni né lavorazioni particolari improprie rispetto a quelle degli edifici preesistenti di valore storico - architettonico circostanti;

Serramenti

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 53 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Servitù pubbliche

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 54 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Soppalchi

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 55 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Sporgenze fisse e mobili

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 56 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; nelle aree di cui al 1° comma è esclusa la formazione di bow-window, salvo preesistenze di pregio documentate fotograficamente, di sporti con qualsivoglia materiale; sono escluse altresì le rientranze non necessarie, rispetto al filo della facciata.

Strade private

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 57 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; nella "Zona centrale storica" e in linea di massima nelle "aree di Consolidamento" e "aree di Recupero Urbanistico - Edilizio" le pavimentazioni delle strade private dovranno essere realizzate in "pietra o mattoni".

Balconi e Terrazzi

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 58 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; nella "Zona centrale storica" e in linea di massima nelle "aree di Consolidamento" e "aree di Recupero Urbanistico - Edilizio" valgono le ulteriori prescrizioni:

- ✓ i balconi dovranno essere contenuti in una sporgenza massima di m 0,90 e larghezza di m 2,50 (eccetto che in soluzioni a ballatoio verso spazi interni) realizzati in lastre di pietra su mensole dello stesso materiale (di spessore massimo pari a cm. 10), di forma e dimensioni di tipo tradizionale e dotati di ringhiere in ferro a semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa che non sia presente nei modelli storici degli edifici circostanti;
- ✓ le pavimentazioni dei terrazzi dovranno essere realizzate in lastre di pietra di Luserna o similare, in cotto o similare o in graniglia di cemento o a seconda delle caratteristiche della zona e dovranno essere dotati di ringhiere in ferro di fattura semplice e lineare secondo quanto prescritto precedentemente per le recinzioni.

#### Facciate

Le facciate dovranno risultare coerenti, per dimensione, materiali, proporzioni, colori, modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione con gli edifici circostanti di interesse storico, artistico, testimoniale o ambientale; sono esclusi rivestimenti in legno, resina o plastica, ceramica, clinker; sono ammesse soltanto zoccolature in pietra di Luserna o similare a seconda delle caratteristiche della zona, alte non più di 1.10 m. da terra e larghe al minimo 0,55 m; le superfici esterne devono essere trattate in modo quanto più possibile semplice ed uniforme, preferibilmente con intonaco a civile e con tinteggiatura a colori tradizionali del luogo.

Il tamponamento dei vecchi fienili, porticati o loggiati a luci archivolte dovrà essere operato, ove non sussista grave impedimento, con modalità che consentano la lettura delle linee architettoniche originarie.

#### Aree verdi o alberate

Le aree verdi o alberate, previste nei progetti, devono essere realizzate contestualmente agli altri interventi e quindi decorosamente mantenute; deve essere conservato il disegno delle siepi e delle aiuole preesistenti, ove lo stesso presenti interesse ambientale o testimoniale.

#### Superfettazioni

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

3) Le disposizioni del precedente comma 2, nella considerazione degli assetti tipologici e compositivi, nei limiti di quanto compatibile con l'entità e la natura dell'intervento e con l'obiettivo di migliorare e recuperare l'ambiente circostante, devono in linea di massima essere rispettate:

- nelle AREE RESIDENZIALI "aree di completamento a prevalente destinazione residenziale" per gli interventi di completamento;
- nelle AREE RESIDENZIALI "aree di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale" per gli interventi di nuovo impianto.

4) Le disposizioni del successivo comma, nella considerazione degli assetti tipologici e compositivi, nei limiti di quanto compatibile con l'entità e la natura dell'intervento e con l'obiettivo di migliorare e recuperare l'ambiente circostante, si applicano:

- nelle AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI "aree di riordino e completamento infrastrutturale a prevalente destinazione produttiva" per l'intervento di completamento;
- nelle AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI "aree di nuovo impianto a prevalente destinazione produttiva" per l'intervento di nuovo impianto;
- nelle AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI per tutti gli interventi;
- nelle AREE AGRICOLE, per gli edifici non residenziali, per gli interventi di recupero edilizio - urbanistico e di nuovo impianto.

5) Nelle aree di cui sopra gli interventi edilizi sono preordinati a realizzare il maggior livello di funzionalità possibile nel rispetto e nel recupero dei valori ambientali e devono rispettare le seguenti indicazioni compositive:

- a) tutti gli interventi di cui al precedente comma, devono essere caratterizzati da coerenza e, per quanto possibile, da uniformità architettonica e tendere ad un ordinato assetto planovolumetrico generale, nel rispetto delle esigenze funzionali compatibili con le prescrizioni e le limitazioni del P.R.G. proprie dei singoli impianti.
- b) i volumi di sviluppo (pareti di tamponamento, tetto ecc.) costruiti preferibilmente con sistemi tradizionali e le caratterizzazioni architettoniche (finestre, porte, portoni ecc.) devono essere impostati su semplici maglie strutturali modulari idonee ad assicurare l'organicità e l'uniformità degli eventuali ampliamenti.
- c) le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione

produttiva, ad un risultato compositivo armonico e in preferenze essere ricompresi nella sagoma del corpo di fabbrica dell'insediamento produttivo.

24.4

- 6) Per la progettazione di opere di particolare pregio architettonico, previa maggiore illustrazione del progetto, mediante fotomontaggi, plastici, vedute prospettiche, disegni particolareggiati in scala idonea per una facile e chiara comprensione, sono consentite delle deroghe alle norme di cui al presente articolo. In ogni caso i criteri per il recupero degli edifici rurali, in qualunque area siano collocati nel P.R.G., devono essere desunti dal "Manuale per il recupero degli edifici rurali" edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte.
- 7) Per tutti gli interventi, se del caso, dovranno essere osservati i disposti del D.LGS. n. 42/2004 intitolato "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6.luglio.2002 n. 137".
- 8) E' privilegiato l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica per gli interventi di consolidamento, per il contenimento e la prevenzione di frane e smottamenti, per le opere di difesa spondale dei corsi d'acqua e per i ripristini ambientali.
- 9) Per quanto non precisato nel presente articolo valgono i disposti del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

## TITOLO SECONDO - NORME SPECIFICHE DI AREA

### art. 25 - Contenuti delle norme specifiche di area

1) Le destinazioni d'uso, gli interventi urbanistici ed edilizi, i parametri urbanistici e le norme specifiche di ciascuna delle aree normative individuate dal Piano Regolatore Generale, sono disciplinati ai successivi punti, predisposti nella forma di schede.

2) Le Aree Normative di Intervento sono individuate topograficamente sulla tavola di Piano e contrassegnate dalla sigla riportata nella scheda medesima.

3) Le attività commerciali al dettaglio ex D. LGS. N. 114/98, in conformità alla L.R. 28/99 e s.m. ed i. e alla D.C.R. n. 563 - 13414/99 e s.m. ed i. sono disciplinate ai successivi punti:

1. Il P.R.G. individua e perimetra le porzioni del territorio destinate all'insediamento commerciale e norma la destinazione commerciale per tutto il territorio comunale al fine di favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie di strutture distributive, in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi commerciali e del rapporto con il sistema delle residenze, nel rispetto del principio della libera concorrenza e per migliorare la produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore.

2. Il P.R.G. nel rispetto del D. LGS. n. 114/98, della L.R. 28/99 e della D.C.R. n. 563 - 13414/99 e s.m. ed i.:

- individua le aree destinate agli insediamenti commerciali, con particolare riguardo agli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita;
- stabilisce la compatibilità territoriale dello sviluppo delle differenti strutture distributive;
- stabilisce l'ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle diverse zone in cui è suddiviso, ai fini urbanistici, il territorio comunale;
- individua i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali con particolare riguardo alla tutela dei centri storici e degli ambiti di conservazione;
- fissa lo standard ed il relativo fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta al servizio delle strutture di vendita al dettaglio.
- Contiene le analisi ambientali ed i criteri di valutazione che devono essere applicati dai S.U.E. ai sensi del 5° comma dell'articolo 20 della L.R. 40/98.

3. Il P.R.G., verificato l'assetto del sistema degli insediamenti commerciali esistenti riconosce ed individua cartograficamente, ai sensi del 4° comma dell'articolo 12 della D.C.R. n. 563 - 13414/99 e s.m. ed i. un unico "addensamento commerciale storico rilevante" di tipo "A.1", così come definito dal 3°, comma lett. a) dell'articolo 13 della citata D. C. R., corrispondente alle "Aree destinate ad usi residenziali Centro Storico (CS)"; in questo ambito potranno essere attivati "programmi di qualificazione urbana (P.Q.U.)" così come previsto dall'articolo 18 della suddetta D.C.R. n. 563 - 13414/99 e s.m. ed i..

4. Gli esercizi di vicinato sono insediabili, nel rispetto dei limiti e delle specifiche prescrizioni del P.R.G., in tutte le Zone in cui sia ammessa la destinazione C.1 – Commerciale così come definita dall'art. 7 "Destinazioni d'uso" delle presenti Norme di Attuazione

5. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L.1 come definite dal 4° comma lettera a) dell'articolo 14 della D.C.R. n. 563 - 13414/99 e s.m. ed i. sono riconosciute in sede di istanza di permesso di costruire, o di S.U.E. conformemente al 2° comma, lettera c) dell'articolo 14 e al 2° comma dell'art. 22 della D.C.R. stessa, quando nelle singole aree urbanistiche:

- sia ammessa la destinazione "C.1 - Commerciale";
- siano rispettati i limiti e le specifiche prescrizioni del P.R.G. e quanto disposto nelle presenti Norme di Attuazione;
- siano rispettati, attraverso l'esplicitazione in un apposito elaborato, i parametri della seguente tabella coerente con le indicazioni di cui all'art. 14 della D.C.R. n. 563 - 13414/99 e s.m. ed i..

#### LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE (L.1) - PARAMETRI

Descrizione del parametro	Sigla	Parametro
Ampiezza del raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y.1.	500 m
Numerosità minima di residenti entro il raggio di cui al parametro Y.1	X.1.	500 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y.1	J.1.	500 m
Dimensione massima della localizzazione	M.1.	10.000 mq



6. Il P.R.G. riconosce ed individua cartograficamente una localizzazione commerciale urbano - periferica non addensata di tipo L.2 come definita dal 4° comma lettera b) dell'articolo 14 della D.C.R. n. 563 - 13414/99 e s.m. ed i. e conformemente al 4° comma dell'articolo 12 della D.C.R. stessa;

7. Ai sensi dell'articolo 17 della D.C.R. n. 563 - 13414/99 e s. m. ed i., alla classificazione del Comune di Castell'Alfero tra i "Comuni minori" e ai limiti contenuti nei limiti e nelle specifiche prescrizioni del P.R.G., la compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive realizzabili è definita dalla tabella che segue.

COMPATIBILITA' TERRITORIALE PER COMUNI MINORI NON TURISTICI

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (MQ.)	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI	
		A.1	L.1	L.2
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI
M-SAM1	151 – 250	SI	SI	NO
M-SAM2	251 – 900	SI	SI	SI
M-SAM3	901 – 1.500	NO	SI	SI (1)
M-SE1	151 – 400	SI	SI	SI
M-SE2	401 – 900	SI	SI	SI
M-SE3	901 – 1.500	NO	SI	SI
M-CC	151 – 1.500	SI	SI	SI
G-SE1	1.501 – 3.500	NO	NO	SI

(1) Solo nell'ambito dei Centri Commerciali

8. La compatibilità territoriale dello sviluppo costituisce vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di D.I.A. o Permesso di costruire relativa agli insediamenti commerciali.

9. Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio, con superficie di vendita inferiore a 400 mq sono quelle previste dal 1° comma, punto 3) dell'articolo 21 della L.R. n. 56/77 e s. m. ed i.

10. Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a 400 mq sono quelle previste dal 2° comma dell'articolo 21 della L.R. n. 56/77 e s. m. ed i. e specificatamente, lo standard minimo relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al successivo comma.

11. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio relativi agli impianti commerciali di cui al comma precedente delle presenti N.d.A. è calcolato secondo i parametri della tabella che segue.

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (MQ.) (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2	401 – 900	$N = 35 + 0,05 \times (S - 400)$
M-SAM3	901 – 1.500	$N = 60 + 0,10 \times (S - 900)$
M-SE2 - 3	401 – 1.500	$N = 0,045 \times S$
M-CC	401 – 1.500	$NCC = N + N^1 (*)$
G-SE1	da 1.501 a 3.500	$N = 40 + 0,08 \times (S - 900)$

Note :

Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 9 delle presenti N.d.A.

(\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale;  $N^1$  è uguale a  $0,12 \times S^1$ , dove  $S^1$  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% 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% è stabilito un incremento di un posto a parcheggio ogni 20 mq.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali così come definiti dall'articolo 6 della D.C.R. n. 563 - 13414/99 e s. m. ed i., ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio previsto dalla tabella di cui sopra; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della L.R. 56/77 e s.m. ed i., come sostituito dalla Legge Regionale sul commercio.

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, nel rispetto dei commi del presente articolo, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali, normate dall'articolo 15 della D.C.R. 29/10/99, n. 563 - 13414 e ai fini del delle D.I.A. o del rilascio del Permesso di costruire .

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della L.R. n. 56/77 e s. m. ed i. è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della L. 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

La regolamentazione delle aree di sosta, definite dal presente articolo, a servizio di strutture distributive è effettuata nel rispetto delle norme stabilite dall'articolo 26 della D.C.R. n. 563 - 13414/99.

Articolo 25	Aree b.0		Area normativa di intervento di consolidamento a prevalente destinazione residenziale
Caratteristiche dell' area			Parti del territorio quasi totalmente edificate, con tessuto edilizio di epoca recente, dotate di un basso grado di trasformabilità ed in cui non sussistono ambiti di particolare tutela da salvaguardare.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68			b
Obiettivi del P.R.G.			Riqualificazione morfologica e razionalizzazione del tessuto urbano esistente; potenziamento dei servizi sociali.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6			consolidamento (0)
Modalità di attuazione - art. 8			D.I.A., Permesso di Costruire
Destinazioni d'uso principali - art. 7			R ad esclusione dell'area contrassegnata da *3 – S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7			C1 - TR1 - TR2 - D1 - D2 - TL - P1
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3			<p>Rc = 50%</p> <p>Dc = esistente</p> <p>Df = esistente</p> <p>Ds = esistente (fatte salve le distanze delle costruzioni dai cigli stradali maggiori di quelle sopra definite, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali o regionali in materia)</p> <p>h = esistente o risultante da progetto approvato anteriormente all' entrata in vigore della variante generale al P.R.G.</p> <p>Nel caso di interventi di ampliamento di cui ai successivi punti 3) e 5) :</p> <p>Dc = m 5,00</p> <p>Df = m 10,00</p> <p>Sono consentiti unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente, interventi di sostituzione finalizzati alla realizzazione di edifici di Volumetria (V) mai superiore a quella preesistente e gli interventi di ampliamento di cui ai successivi punti 3) e 5).</p>
			<p>Tutti gli interventi di sostituzione dovranno prevedere sulla parte libera di superficie fondiaria (Sf.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spazi verdi su terrapieno nella misura di mq. 25 ogni 100 mc. di volume residenziale o terziario di nuova costruzione, con un minimo di mq. 80;</li> <li>- piantumazioni di alto fusto nella misura di 1 albero ogni 30 mq.</li> </ul> <p>E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 13 che precede.</p>
Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici			Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".

## Prescrizioni Particolari Aree b.0

- 1) Nel caso di costruzione in aderenza, all'istanza di D.I.A. o Permesso di costruire dovrà essere allegato l'accordo con il confinante interessato o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete priva di "vedute" (così come definite dalla vigente normativa in materia) lungo il confine interessato dall'edificazione.
- 2) Non é ammesso costruire in aderenza di un basso fabbricato di cui al punto 3) che segue, posto a confine qualora lo stesso non costituisca corpo unico con il fabbricato principale.
- 3) E' ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati destinati a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, a condizione che la loro superficie coperta (Sc) non sia superiore a mq. 50,00, non superino i m 3.00 di altezza (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme) e, nel caso in cui il loro piano di spiccato sia naturalmente situato ad una quota maggiore di quella del terreno confinante, i m 4,50 di altezza (misurata sull'appezzamento di terreno confinante più basso). L'altezza interna degli ambienti non potrà superare, in nessun caso i m 2,60. All'istanza di D.I.A. o Permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine, nel caso che non siano rispettate le norme del Codice Civile, dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari confinanti dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
- 4) I bassi fabbricati di cui al punto precedente verranno considerati ai fini della verifica del rapporto di copertura (Rc) e della distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti prescritti dal PRG e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima tra fabbricati.
- 5) Le attività produttive di tipo P1 potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all'interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.
- 6) Le attività di sosta di tipo M2, nella misura definita, dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, "di pertinenza delle unità immobiliari" potranno essere localizzate, senza la verifica dei prescritti indici edilizi ed urbanistici di cui sopra, al piano terreno degli edifici esistenti. Tali attività potranno anche essere localizzate al piano interrato di detti edifici (anche esternamente al perimetro degli stessi) a condizione che la loro copertura sia trattata a verde per una porzione pari almeno al 50%.
- 7) Per edifici residenziali e non inclusi nel perimetro del Centro Storico, esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G., sono ammessi, senza la verifica degli indici edilizi ed urbanistici di Area e per una sola volta nel corso del periodo di validità del P.R.G., interventi di ampliamento per adeguamenti igienici e/o funzionali, anche finalizzati alla realizzazione di nuovi vani, nella misura massima consentita del 20% della volumetria di ciascuna unità immobiliare (calcolata secondo i disposti del precedente articolo 3) con una volumetria di ampliamento massima di mc. 100 ed una volumetria minima di mc. 75 comunque ammessa, anche se eccedente la predetta percentuale del 20%.
- 8) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari destinate alla residenza (R) per attività ammesse dalla presente scheda di Area normativa.
- 9) Il PRG consente il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni produttive (P1 e P2) in atto. Il PRG ammette, altresì, ampliamenti dei soli edifici produttivi di tipo P1, da effettuarsi, nei limiti previsti dagli indici urbanistici ed edilizi sopra definiti, per una sola volta nel corso del periodo di validità del PRG, nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento (Slp) esistente con un massimo inderogabile di 150 mq. di superficie lorda di pavimento (Slp) di ampliamento.
- 10) Sugli edifici eventualmente ricompresi all'interno di fasce di rispetto cimiteriale, così come individuate espressamente dalle tavole di Piano, non sono ammessi interventi di ampliamento e di sostituzione; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltrechè la realizzazione di parcheggi e di parchi pubblici o privati, anche attrezzati.
- 11) E' consentito l'adeguamento dell'altezza minima dei piani al livello minimo previsto dalla normativa Nazionale e regionale vigente in materia, a condizione che tale adeguamento sia tecnicamente e/o giuridicamente possibile mediante l'utilizzo della volumetria esistente. L'adeguamento non dovrà comportare una sopraelevazione superiore a m. 0,70.

12) Il PRG consente il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni agricole in atto ed ammette su di essi, nel caso di riconferma di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni :

12.a) che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie;

12.b) che in esse non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria nazionale e regionale vigente in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa di intervento.

Articolo 25	Area a.1.1		Area normativa di intervento di recupero urbanistico edilizio Zona centrale storica a prevalente destinazione residenziale del Capoluogo ( zona di recupero ai sensi dell' art. 27 della legge 5.8.1978 n° 457)
Caratteristiche dell' area			Nucleo di antica formazione di valore storico, architettonico e documentario da sottoporre a particolare tutela ambientale.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68			a
Obiettivi del P.R.G.			Recupero e riqualificazione del tessuto urbano esistente; potenziamento e qualificazione dei servizi sociali;
Tipo di intervento urbanistico - art. 6			recupero urbanistico - edilizio (1)
Modalità di attuazione - art. 8			D.I.A. o Permesso di costruire Il rilascio di D.I.A. o Permesso di costruire per l'attuazione di interventi su immobili cartograficamente individuati dal PRG come "di specifico interesse culturale ed ambientale da salvaguardare ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.", è subordinato al rilascio del preventivo parere vincolante della competente Commissione per i beni culturali ambientali ex articolo 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i. Piani di Recupero L'attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B consentiti dal PRG nei Lotti edificati di tipo E, aventi, quale estensione minima, un intero fabbricato (dal piano cantinato alla copertura) é subordinata alla preventiva redazione ed approvazione Recupero, ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457, di un Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, da assoggettare al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali ex articolo 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. Per tutti gli interventi consentiti e, in particolare per l'intervento di sostituzione (demolizione e ricostruzione), la volumetria ricostruibile non potrà eccedere quella preesistente comprensiva anche delle superfici ad usi extraresidenziali di cui viene ammesso il recupero. Strumenti urbanistici esecutivi In casi eccezionali e motivati sugli edifici ricadenti in detti lotti edificati di tipo E potranno essere altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione previa redazione di SUE formati ed approvati ai sensi dell'art. 40 L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto di quanto definito circa i P.di R. per ciò che attiene l'estensione minima degli stessi e le procedure di legge prescritte (parere vincolante della Commissione Regionale ex art. 91 bis L.R. 56/77 e s.m.i.).
Destinazioni d'uso principali - art. 7			R - S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7			C1 - D1 - TR1 - TR2 - TL - P1 - M2
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3			Sono consentiti unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo la suddivisione qualitativa dell' edificio esistente indicata dalla cartografia di P.R.G. e definita dalle Prescrizioni particolari della presente scheda e gli interventi di ampliamento di cui al successivo punto 4). E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 13 che precede.
Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici			Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".

Prescrizioni Particolari Area a.1.1

1) L' intervento urbanistico si articola in differenti tipi di intervento edilizio ammessi riferiti alla seguente suddivisione qualitativa dell'edificato esistente, più puntualmente individuata dalla cartografia di Piano Regolatore:

Lotti edificati di tipo A (di specifico interesse culturale ed ambientale, da salvaguardare ai sensi dell' art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i.)

tipo di intervento massimo consentito = restauro conservativo

Lotti edificati di tipo B

tipo di intervento massimo consentito = restauro conservativo

Lotti edificati di tipo C

tipo di intervento massimo consentito = risanamento conservativo

Lotti edificati di tipo D

tipo di intervento massimo consentito = ristrutturazione edilizia di tipo A

per il lotto contraddistinto con \*1, al fine anche di migliorare l'aspetto dei luoghi conservando le caratteristiche storiche, è consentito utilizzare per le sole destinazioni d'uso secondarie, la volumetria derivata dallo svuotamento del terrapieno sottostante il prato comunale pertinenziale al fabbricato "Granaio" del Castello; tale intervento si attuerà tramite la stipula di un'apposita convenzione con il Comune.

Lotti edificati di tipo E

tipo di intervento massimo consentito = ristrutturazione edilizia di tipo B; eccezionalmente e motivatamente ristrutturazione urbanistica, sostituzione (demolizione e ricostruzione finalizzati alla realizzazione di edifici di Volumetria (V) mai superiore a quella preesistente). Sugli edifici ubicati nei versanti sottostanti via Principe Umberto e via Regina Elena sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia che comunque non comportino incrementi volumetrici; per l'area contraddistinta con \*2, al fine anche di migliorare l'aspetto dei luoghi, è consentito l'ampliamento del 20% del volume esistente

Il rilascio del Permesso di costruire relativo alle aree e agli immobili che nelle prescrizioni di Piano Regolatore Generale sono definiti di interesse storico - artistico, è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali ex articolo 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

2) Attività produttive di piccola dimensione (150 mq.) potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all' interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.

3) I parcheggi, nella misura definita, dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, "di pertinenza delle unità immobiliari", potranno essere localizzati in edifici di nuovo impianto, purché interrati o seminterrati (nel caso di utilizzo di terrapieni esistenti posti fra strade situate a quote altimetriche differenti). La copertura di tali edifici dovrà essere trattata a verde per una porzione pari almeno al 50%.

4) Sono consentiti gli interventi di recupero e di riutilizzo, per le destinazioni d' uso principali e secondarie ammesse, di volumi semiaperti di fabbricati (o parti di fabbricati) abbandonati e non più destinati all'attività agricola, quali stalle, fienili, porticati.

5) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari destinate alla residenza (R) per attività ammesse dalla presente scheda di Area normativa.

6) Tutti gli interventi ammessi nei lotti edificati perimetrati nella presente zona normativa di intervento dovranno in ogni caso, rispettare le prescrizioni particolari di cui all' art. 24 delle presenti N.d.A ..

7) Gli interventi di livello superiore alla manutenzione ordinaria su lotti edificati di tipo D dovranno tendere all' eliminazione di tutte le trasformazioni intervenute nell' ultimo cinquantennio che siano contrastanti con le caratteristiche architettoniche e/o ambientali del lotto, attraverso le seguenti trasformazioni :

a) le coperture piane, ovvero a falde inclinate, ma con manto non in laterizio dovranno essere trasformate secondo le modalità di cui al comma precedente;

b) sui fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici:

b.1) i canali di gronda in conglomerato cementizio dovranno essere ricostruiti o ripristinati secondo le modalità costruttive di cui al comma precedente;

b.2) i balconi, ricavati sul prospetto stradale, aventi dimensioni (in sporgenza ed in larghezza) superiori a quelle stabilite al comma precedente o che siano stati realizzati con materiali diversi da quelli indicati al medesimo punto, dovranno uniformarsi, attraverso interventi di ricostruzione o di ripristino, alle prescrizioni suddette;

b.3) le porte, le vetrine e le finestre occluse, ingrandite o, comunque, trasformate, dovranno essere ripristinate secondo i caratteri originali, così come deducibili dalla morfologia del prospetto stesso o di quelli circostanti;

b.4) le riquadrature delle aperture dei prospetti degli edifici che siano state eliminate o trasformate con materiali e dimensioni non tradizionali dovranno essere ricostruite o ripristinate con materiali e modelli tipici dell' ambiente;

b.5) gli infissi delle facciate sostituiti con materiali e modelli non tradizionali (quali profili in alluminio od in plastica, sistemi di oscuramento in tapparelle avvolgibili, etc.) dovranno essere sostituiti o ripristinati con materiali e modelli tipici dell' ambiente;

b.6) i rivestimenti delle facciate che siano stati realizzati con materiali diversi dall' intonaco a calce o dai mattoni pieni lavorati " a vista", dovranno essere sostituiti o ripristinati con intonaci tradizionali a calce, con tinteggiature nelle tonalità delle terre, tipiche dell' ambiente.

b.7) le zoccolature che non siano risalenti all' impianto della casa o che non siano realizzate in pietra con un' altezza maggiore di 70 cm. da terra, dovranno uniformarsi, attraverso interventi di ricostruzione o di ripristino, alle prescrizioni definite al comma precedente.

8) Il PRG consente il mantenimento, negli edifici esistenti alla data della deliberazione programmatica, delle destinazioni produttive (P1 e P2) in atto. Il PRG ammette, altresì, ampliamenti dei soli edifici produttivi di tipo P1, da effettuarsi, nei limiti previsti dagli indici urbanistici ed edilizi sopra definiti, per una sola volta nel corso del periodo di validità del PRG, nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento (Slp) esistente con un massimo inderogabile di 75 mq. di superficie lorda di pavimento (Slp) di ampliamento.

9) Nei lotti edificati classificati A) e B) non é consentita la localizzazione di attività (anche nel caso in cui queste siano ammesse dalle previsioni di P.R.G. relative all' Area Normativa di Intervento di appartenenza) per il cui insediamento si rendano necessarie opere che alterino le caratteristiche storiche, architettoniche o documentarie dell' edificio, quali le proporzioni, le aperture e le caratteristiche costruttive delle facciate, le strutture archivolte esistenti, la posizione, le dimensioni e le caratteristiche costruttive delle scale, dei balconi, dei fregi, dei cornicioni, delle coperture, ecc.; si dovrà comunque provvedere, in ogni caso, al recupero, al restauro ed alla evidenziazione delle eventuali tracce esterne ed interne di manufatti occlusi dall' attuale conformazione, che risultino, a giudizio della Commissione igienico - edilizia comunale, di valore storico, architettonico o documentario.

10) Sugli edifici eventualmente ricompresi all' interno di fasce di rispetto cimiteriale, così come individuate espressamente dalle tavole di Piano, sono consentiti unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (così come definiti dalla Normativa vigente in materia) senza aumento di volume né di superficie coperta.

11) Nei lotti edificati di tipo D é consentito l' adeguamento dell' altezza minima dei piani al livello minimo previsto dalla normativa Nazionale e regionale vigente in materia, a condizione che tale adeguamento sia tecnicamente e/o giuridicamente possibile mediante l' utilizzo della volumetria esistente. L' adeguamento non dovrà comportare una sopraelevazione superiore a m. 0,70.

12) Nel caso di costruzione in aderenza, alla presentazione di D.I.A. o Permesso di costruire dovrà essere allegato l'accordo con il confinante interessato o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete priva di "vedute" (così come definite dalla vigente normativa in materia) lungo il confine interessato dall'edificazione.

13) Il PRG consente il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni agricole in atto ed ammette su di essi, nel caso di riconferma di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni :

13.a) che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie;

13.b) che in esse non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria nazionale e regionale vigente in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa di intervento.



Articolo 25	Are b.1		Area normativa di intervento di recupero urbanistico edilizio zona di recupero ai sensi dell' art. 27 della legge 5.8.1978 n° 457)
Caratteristiche dell' area			Nucleo residenziale di valore documentario, da sottoporre a particolare tutela ambientale.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68			b
Obiettivi del P.R.G.			Recupero e riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio esistente; potenziamento dei servizi sociali.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6			recupero urbanistico - edilizio (1)
Modalità di attuazione – art. 8			D.I.A. o Permesso di costruire Piani di Recupero L'attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, sostituzione (demolizione e ricostruzione) e ristrutturazione urbanistica consentiti dal P.R.G. nei Lotti edificati di tipo E, aventi, quale estensione minima, un intero fabbricato (dal piano cantinato alla copertura) é subordinata alla preventiva redazione ed approvazione di un Piano di Recupero, ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457. Per tutti gli interventi consentiti e, in particolare per l'intervento di sostituzione (demolizione e ricostruzione) e ristrutturazione urbanistica, la volumetria ricostruibile non potrà eccedere quella preesistente comprensiva anche delle superfici ad usi extraresidenziali di cui viene ammesso il recupero.
Destinazioni d'uso principali - art. 7			R - S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7			C1 - D1 - TR1 - TR2 - TL - P1 - M2
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3			Rc = 60% Dc = esistente Df = esistente Ds = esistente (fatte salve le distanze delle costruzioni dai cigli stradali maggiori di quelle sopra definite, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali o regionali in materia) h = esistente o risultante da progetto approvato anteriormente all' entrata in vigore della variante generale al PRG Nel caso di interventi di ampliamento di cui ai successivi punti 4) e 5) : Dc = m 5,00 Df = m 10,00
			Sono consentiti unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo la suddivisione qualitativa dell' edificio esistente indicata dalla cartografia di P.R.G. e definita dalle Prescrizioni particolari della presente scheda e gli interventi di ampliamento di cui ai successivi punti 7) e 8). E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 13 che precede.
Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici			Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".

## Prescrizioni Particolari Aree b.1

- 1) L' intervento urbanistico si articola in differenti tipi di intervento edilizio ammessi riferiti alla seguente suddivisione qualitativa dell'edificato esistente, più puntualmente individuata dalla cartografia di Piano Regolatore:  
 Lotti edificati di tipo A (di specifico interesse culturale ed ambientale, da salvaguardare ai sensi dell' art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i.)  
 tipo di intervento massimo consentito = restauro conservativo  
 Lotti edificati di tipo B  
 tipo di intervento massimo consentito = restauro conservativo  
 Lotti edificati di tipo C  
 tipo di intervento massimo consentito = risanamento conservativo.  
 Lotti edificati di tipo D  
 tipo di intervento massimo consentito = ristrutturazione edilizia.  
 Lotti edificati di tipo E  
 tipo di intervento massimo consentito = ristrutturazione edilizia di tipo B, sostituzione (demolizione e ricostruzione) ed eccezionalmente e motivatamente ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla realizzazione di edifici di Volumetria (V) mai superiore a quella preesistente.
- 2) Non é ammesso costruire in aderenza di un basso fabbricato di cui al punto 3) che segue, posto a confine qualora lo stesso non costituisca corpo unico con il fabbricato principale.
- 3) E' ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati destinati a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, a condizione che la loro superficie coperta (Sc) non sia superiore a mq. 50,00, non superino i m 3.00 di altezza (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme) e, nel caso in cui il loro piano di spiccato sia naturalmente situato ad una quota maggiore di quella del terreno confinante, i m 4,50 di altezza (misurata sull'appezzamento di terreno confinante più basso). L'altezza interna degli ambienti non potrà superare, in nessun caso i m 2,60. Alla presentazione di D.I.A. o Permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine , nel caso che non siano rispettate le norme del Codice Civile, dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari confinanti dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
- 4) I bassi fabbricati di cui al punto precedente verranno considerati ai fini della verifica del rapporto di copertura (Rc) e della distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti prescritti dal PRG e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima tra fabbricati.
- 5) Attività produttive di piccola dimensione (150 mq.) potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all' interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.
- 6) I parcheggi, nella misura definita, dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, "di pertinenza delle unità immobiliari", potranno essere localizzati in edifici di nuovo impianto, purché interrati o seminterrati (nel caso di utilizzo di terrapieni esistenti posti fra strade situate a quote altimetriche differenti). La copertura di tali edifici dovrà essere trattata a verde per una porzione pari almeno al 50%.
- 7) Sono consentiti gli interventi di recupero e di riutilizzo, per le destinazioni d' uso principali e secondarie ammesse, di volumi semiaperti di fabbricati (o parti di fabbricati) abbandonati e non più destinati all' attività agricola, quali stalle, fienili, porticati, ecc., senza la verifica del rapporto di copertura (Rc) prescritto da PRG.
- 8) Per edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G., sono ammessi, senza la verifica degli indici edilizi ed urbanistici di Area e per una sola volta nel corso del periodo di validità del P.R.G., interventi di ampliamento per adeguamenti igienici e/o funzionali, anche finalizzati alla realizzazione di nuovi vani, nella misura massima consentita del 20% della volumetria di ciascuna unità immobiliare (calcolata secondo i disposti del precedente articolo 3) con una volumetria di ampliamento massima di mc. 100 ed una volumetria minima di mc. 75 comunque ammessa, anche se eccedente la predetta percentuale del 20%.
- 9) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari destinate alla residenza (R) per attività ammesse dalla presente scheda di Area normativa.
- 10) Tutti gli interventi ammessi nei lotti edificati perimetrati nella presente zona normativa di intervento dovranno in ogni caso, rispettare le prescrizioni particolari di cui all' art. 24 delle presenti N.d.A. .

11) Gli interventi di livello superiore alla manutenzione ordinaria su lotti edificati di tipo D dovranno tendere all'eliminazione di tutte le trasformazioni intervenute nell'ultimo cinquantennio che siano contrastanti con le caratteristiche architettoniche e/o ambientali del lotto, attraverso le seguenti trasformazioni :

a) le coperture piane, ovvero a falde inclinate, ma con manto non in laterizio dovranno essere trasformate secondo le modalità di cui al comma precedente;

b) sui fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici:

b.1) le riquadrature delle aperture dei prospetti degli edifici che siano state eliminate o trasformate con materiali e dimensioni non tradizionali dovranno essere ricostruite o ripristinate con materiali e modelli tipici dell'ambiente;

b.2) i rivestimenti delle facciate che siano stati realizzati con materiali diversi dall'intonaco a calce o dai mattoni pieni lavorati "a vista", dovranno essere sostituiti o ripristinati con intonaci tradizionali a calce, con tinteggiature nelle tonalità delle terre, tipiche dell'ambiente.

b.3) le zoccolature che non siano risalenti all'impianto della casa o che non siano realizzate in pietra con un'altezza maggiore di 70 cm. da terra, dovranno uniformarsi, attraverso interventi di ricostruzione o di ripristino, alle prescrizioni definite al comma precedente.

12) Nel caso di costruzione in aderenza, alla presentazione di D.I.A. o Permesso di costruire dovrà essere allegato l'accordo con il confinante interessato o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete priva di "vedute" (così come definite dalla vigente normativa in materia) lungo il confine interessato dall'edificazione.

13) Nei lotti edificati classificati A) e B) non è consentita la localizzazione di attività (anche nel caso in cui queste siano ammesse dalle previsioni di P.R.G. relative all'Area Normativa di Intervento di appartenenza) per il cui insediamento si rendano necessarie opere che alterino le caratteristiche storiche, architettoniche o documentarie dell'edificio, quali le proporzioni, le aperture e le caratteristiche costruttive delle facciate, le strutture archivolte esistenti, la posizione, le dimensioni e le caratteristiche costruttive delle scale, dei balconi, dei fregi, dei cornicioni, delle coperture, ecc. ; si dovrà comunque provvedere, in ogni caso, al recupero, al restauro ed alla evidenziazione delle eventuali tracce esterne ed interne di manufatti occlusi dall'attuale conformazione, che risultino, a giudizio della Commissione igienico-edilizia comunale, di valore storico, architettonico o documentario.

14) Sugli edifici eventualmente ricompresi all'interno di fasce di rispetto cimiteriale, così come individuate espressamente dalle tavole di Piano, sono consentiti unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (così come definiti dalla Normativa vigente in materia) senza aumento di volume né di superficie coperta.

15) Nei lotti edificati di tipo D è consentito l'adeguamento dell'altezza minima dei piani al livello minimo previsto dalla normativa Nazionale e regionale vigente in materia, a condizione che tale adeguamento sia tecnicamente e/o giuridicamente possibile mediante l'utilizzo della volumetria esistente. L'adeguamento non dovrà comportare una sopraelevazione superiore a m 0,70.

16) Il PRG consente il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni agricole in atto ed ammette su di essi, nel caso di riconferma di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni :

16.a) che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie;

16.b) che in esse non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria nazionale e regionale vigente in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa di intervento.

Articolo 25	Aree b.3		Area normativa di intervento di completamento a prevalente destinazione residenziale.
Caratteristiche dell' area			Lotti ineditati , facenti parte di nuclei esistenti, per i quali si ravvisi la necessità di un completamento.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68			b
Obiettivi del P.R.G.			Completamento dell'edificato esistente coordinato con la riorganizzazione ed il potenziamento delle infrastrutture di servizio e della viabilità..
Tipo di intervento urbanistico - art. 6			completamento (3)
Modalità di attuazione - art. 8			D.I.A. o Permesso di costruire
Destinazioni d'uso principali - art. 7			R - S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7			C1 - D1 - D2 - TR1 - TR2 - TL - P1 - M2
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3			Dc = m 5,00 Df = m 10,00 Ds = m 8,00 (fatte salve le distanze delle costruzioni dai cigli stradali maggiori di quelle sopra definite, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali o regionali in materia). Tutti gli interventi di completamento dovranno prevedere sulla parte libera di superficie fondiaria (Sf.): - spazi verdi su terrapieno nella misura di mq. 25 ogni 100 mc. di volume residenziale o terziario di nuova costruzione, con un minimo di mq. 80; - piantumazioni di alto fusto nella misura di 1 albero ogni 30 mq.
			Nelle aree cartograficamente definite : b.3.1 - b.3.2 - b.3.6 - b.3.7 -b.3.8 - b.3.10 - b.3.12 - b.3.15 - b.3.16 - b.3.17 - b.3.22 - b.3.25 If = 0,80 mc./mq. Rc = 1/3 H = m 8,00 Nelle aree cartograficamente definite : b.3.3 -b.3.4 -b.3.5 - b.3.9 - b.3.13 - b.3.20 - b.3.21 - b.3.23 If = 1,00 mc./mq. Rc = 1/3 H = m 8,00 Nell'area cartograficamente definita: b.3.26 If = 0,36 Rc = 1/3 H = 8,00
Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici			Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".

## Prescrizioni Particolari Aree b.3

- 1) Negli edifici di nuova costruzione dovrà essere assicurata la dotazione di aree di parcheggio di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq /10 mc. di costruzione.
- 2) La formazione di nuove unità immobiliari o il mutamento di destinazione d'uso di unità preesistenti, finalizzate alla localizzazione di attività di tipo commerciale, direzionale, turistico - ricettivo e per il tempo libero che occupino una porzione del fabbricato principale superiore al 20% dell' intero Volume (V), sono subordinate all'assoggettamento ad uso pubblico di aree libere, idonee, da destinare a parcheggio, nella misura minima del 50% della Superficie lorda di pavimento ( S<sub>lp</sub> ) oggetto di mutamento di destinazione, eccedente la predetta percentuale.
- 3) Alla completa attuazione degli interventi previsti, la presente Area Normativa di Intervento sarà disciplinata dalle Norme proprie delle aree consolidate a prevalente destinazione residenziale (b.0) e dalla relativa tabella (con esclusione delle possibilità di ampliamento senza verifica degli indici urbanistici ed edilizi).
- 4) Attività produttive di tipo P1 potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all' interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.
- 5) E' ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati destinati a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, a condizione che la loro superficie coperta (S<sub>c</sub>) non sia superiore a mq. 50,00, non superino i m 3.00 di altezza (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme) e, nel caso in cui il loro piano di spiccato sia naturalmente situato ad una quota maggiore di quella del terreno confinante, i m 4,50 di altezza (misurata sull'appezzamento di terreno confinante più basso). L'altezza interna degli ambienti non potrà superare, in nessun caso i m 2,60. Alla presentazione di D.I.A. o Permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine , nel caso che non siano rispettate le norme del Codice Civile, dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari confinanti dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
- 6) I bassi fabbricati di cui al punto precedente verranno considerati ai fini della verifica degli indici volumetrici (It e If), della distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti e del rapporto di copertura (Rc) prescritti dal PRG e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima tra fabbricati.
- 7) L'attuazione delle aree b.3.13, b.3.20 e b.3.21 é subordinata all'elaborazione di un'indagine tecnica di dettaglio, anche definire la stabilità di tutto il versante sul quale dette aree insistono.

Articolo 25	Aree d.3.		Area normativa di intervento di riordino e completamento infrastrutturale a prevalente destinazione produttiva.
Caratteristiche dell' area			Aree interessate da insediamenti produttivi esistenti per i quali si rendano necessari interventi di riordino e di completamento
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68			b produttivo
Obiettivi del P.R.G.			Completamento dell' insediamento in atto, coordinato con la riorganizzazione ed il potenziamento delle infrastrutture di servizio e della viabilità.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6			completamento (3)
Modalità di attuazione - art. 8			Permesso di costruire
Destinazioni d'uso principali - art. 7			P1 - P2 - S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7			C1 - D1- D2 - R - M2
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3			<p>Rc = 60 %  Uf = 120 %  Ds = m 10,00 (fatte salve le distanze delle costruzioni dai cigli stradali maggiori di quelle sopra definite, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali o regionali in materia).  Dc = m 5,00 e, nel rispetto del minimo, maggiori della misura dell' altezza dell' edificio prospettante il confine di proprietà.  Df = m 10,00  H = m 10,00</p> <p>Sono consentite altezze maggiori per l'installazione di strutture tecniche legate al ciclo produttivo in atto o previsto, quali silos, ciminiera, centrali tecnologiche, etc., a condizione che la porzione eccedente l' altezza massima prescritta non si estenda per una superficie maggiore del 20% della superficie coperta (Sc) dell' edificio in progetto.</p> <p>Tutti gli interventi di nuova costruzione dovranno prevedere sulla parte libera di superficie fondiaria (Sf.) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spazi a verde su terrapieno nella misura di mq. 10 ogni 100 mq. di superficie coperta (Sc) di nuova costruzione;</li> <li>- piantumazioni di alto fusto nella misura di 1 albero ogni 30 mq.</li> </ul> <p>E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 13 che precede.</p>
Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici			Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".

## Prescrizioni Particolari Aree d.3

0) Per la parte di area d3.5 compresa nel perimetro del Piano Particolareggiato "L.2. Noveiva" prevalgono i disposti contenuti nelle "norme specifiche di attuazione" del Piano Particolareggiato stesso e nello specifico l'attività commerciale definita dall'art. 7 delle presenti N.d.A. , di tipo C2, è consentita nei limiti previsti dalla tabella di compatibilità territoriale di cui al punto 7 del 3° comma del presente articolo 25 e le nuove autorizzazioni commerciali per le medie e grandi strutture di vendita potranno essere rilasciate nel rispetto dell'8° comma delle "ULTERIORI DISPOSIZIONI" di cui alla D.C.R. n. 59 - 10831 del 24. marzo. 2006.

1) E' consentito l'insediamento di attività commerciali definite dall'art. 7 delle presenti Norme, di tipo C1, a condizione che tali attività siano contenute in un edificio a destinazione produttiva industriale o artigianale, di cui occupino una superficie lorda di pavimento non superiore al 15%;

2) Nelle unità immobiliari di superficie lorda di pavimento maggiore o uguale a 500 mq., é consentita la localizzazione di destinazioni d'uso di tipo residenziale (recuperabili unicamente all' interno delle consistenze esistenti ed ampliabili ai sensi delle presenti Norme) nella misura strettamente necessaria alle esigenze di custodia e di conduzione delle attività che costituiscono la destinazione prevalente, fino ad un massimo di mq. 150 di Superficie lorda di Pavimento (Slp).

3) In applicazione dei contenuti di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 14.7.93 n. 12/URE, nelle nuove costruzioni dovrà essere assicurata una dotazione aggiuntiva rispetto alle aree per servizi pubblici o di uso pubblico stabilite dal P.R.G.C. di aree per parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione.

4) Nel caso di costruzione in aderenza, alla presentazione di D.I.A. o Permesso di costruire dovrà essere allegato l'accordo con il confinante interessato o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete priva di "vedute" (così come definite dalla vigente normativa in materia) lungo il confine interessato dall'edificazione.

5) Il rilascio di Permessi di costruire per la realizzazione di nuovi insediamenti di destinazione d'uso consentita é subordinato :

- alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o all'assoggettamento ad uso pubblico di aree da destinare a Servizi (S), da reperire, all'interno della superficie fondiaria (sf) oggetto dell'intervento, in misura proporzionale alle consistenze oggetto di nuova presentazione di D.I.A. o Permesso di costruire;

per destinazioni di tipo P1 e P2 = 10% della Superficie fondiaria (Sf) riferibile all'intervento;

- alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o all'assoggettamento ad uso pubblico di una porzione della superficie fondiaria (Sf) da destinare a parcheggio nella seguente misura minima : per destinazioni di tipo C- D =100 % della superficie lorda di pavimento (Slp).

6) La superficie a parcheggio di cui al comma precedente potrà essere reperita anche in strutture multipiano.

7) In tutti gli interventi di realizzazione di nuovi edifici produttivi in aree adiacenti ad altre aree che il presente P.R.G. classifica come aree "a prevalente destinazione residenziale" lungo il confine interessato dovrà essere predisposta un'idonea schermatura mediante la messa a dimora di un doppio filare sfalsato di alberi di alto fusto di essenze locali.

8) ***Per l'area d3.14 valgono le seguenti prescrizioni specifiche:***

- ***è ammessa solo la destinazione d'uso "artigianale né nociva né molesta" così come definita dalla Legislazione vigente;***
- ***il perimetro dell'area dovrà essere piantumato con una doppia fila di alberi sfalsati; tale sistemazione dovrà essere garantita da una fidejussione a favore del Comune della durata di 10 anni e quantificata da un computo metrico allegato alla richiesta di Permesso di Costruire;***
- ***l'accesso dei mezzi pesanti non potrà avvenire dalla ex S.S. Asti – Casale ;***
- ***l'area non potrà essere frazionata per l'insediamento di nuove attività.***

Articolo 25	Aree c.4		Area normativa di intervento di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale.
Caratteristiche dell' area			Area inedificata a basso o nullo grado di infrastrutturazione.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68			c
Obiettivi del P.R.G.			Realizzazione di un processo insediativo, da attuarsi in modo coordinato con la formazione di nuovi Servizi (S).
Tipo di intervento urbanistico - art. 6			nuovo impianto (4)
Modalità di attuazione -art. 8			Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata (con unità minima di intervento corrispondente ad insediamenti di volumetria (V) maggiore di mc. 4.000 o, nel caso in cui la volumetria prevista nella singola area normativa risultasse minore di mc. 4.000, all' intera area normativa di intervento)
Destinazioni d'uso principali - art. 7			R - S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7			C1 - D1 - TR1 - TR2 - TL - P1 - M2
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3			<p>Dc = m 5,00  Df = m 10,00  Ds = m 8,00 (fatte salve le distanze delle costruzioni dai cigli stradali maggiori di quelle sopra definite, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali o regionali in materia).  Rc = 1/3  H = m 7,00</p> <p>Tutti gli interventi di nuovo impianto dovranno prevedere sulla parte libera di superficie fondiaria (Sf.):  - spazi verdi su terrapieno nella misura di mq. 25 ogni 100 mc. di volume residenziale o terziario di nuova costruzione, con un minimo di mq. 80;  - piantumazioni di alto fusto nella misura di 1 albero ogni 30 mq.</p>
			<p>Nelle aree cartograficamente definite :  c.4.18  It = 0,40 mc / mq  If = 0,50 mc / mq.</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite :  c.4.8  It = 0,50 mc / mq  If = 0,60 mc / mq.</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite :  c.4.3  It = 0,80 mc./mq.  If = 1,00 mc./mq.</p> <p>Nelle aree cartograficamente definite :  c.4.9 - c.4.11  It = 0,80 mc./mq.  Ds = m 10,00</p>
Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici			Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".



## Prescrizioni Particolari Aree c.4

- 1) Negli edifici di nuova costruzione dovrà essere assicurata la dotazione di aree di parcheggio di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.
- 2) La formazione di nuove unità immobiliari o il mutamento di destinazione d'uso di unità preesistenti, finalizzate alla localizzazione di attività di tipo commerciale, direzionale, turistico - ricettivo e per il tempo libero che occupino una porzione del fabbricato principale superiore al 20% dell' intero Volume (V), sono subordinate all'assoggettamento ad uso pubblico di aree libere, idonee, da destinare a parcheggio, nella misura minima del 50% della Superficie lorda di pavimento ( S<sub>lp</sub> ) oggetto di mutamento di destinazione, eccedente la predetta percentuale.
- 3) Nello Strumento urbanistico esecutivo, dovrà essere prevista la cessione gratuita all' Amministrazione Comunale di aree vincolate a Servizi (S) dal presente P.R.G., da reperire, in via principale, all' interno dell' Area Normativa di Intervento e, in via subordinata, all' interno del perimetro del Nucleo frazionale di appartenenza, nelle seguenti misure minime :
- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| 3.a) per destinazioni di tipo TR,TL,R | = 25 mq./139 mc. di Volume (V)                                |
| 3.b) per destinazioni di tipo C- D    | =100 [10] % della Sup. lorda di pavimento (S <sub>lp</sub> ). |
- 4) Alla completa attuazione degli interventi previsti, la presente Area Normativa di Intervento sarà disciplinata dalle Norme proprie delle aree consolidate a prevalente destinazione residenziale (b.0) e dalla relativa tabella (con esclusione delle possibilità di ampliamento senza verifica degli indici urbanistici ed edilizi).
- 5) Attività produttive di piccola dimensione (150 mq.) potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all' interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.
- 6) Nell'ambito del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo é ammessa la previsione a confine di bassi fabbricati destinati a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, a condizione che la loro superficie coperta (S<sub>c</sub>) non sia superiore a mq. 50,00, non superino i m 3.00 di altezza (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme) e, nel caso in cui il loro piano di spiccato sia naturalmente situato ad una quota maggiore di quella del terreno confinante, i m 4,50 di altezza (misurata sull'appezzamento di terreno confinante più basso). L'altezza interna degli ambienti non potrà superare, in nessun caso i m 2,60. Alla presentazione di D.I.A. o Permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine , nel caso che non siano rispettate le norme del Codice Civile, dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari confinanti dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
- 7) I bassi fabbricati di cui al punto precedente verranno considerati ai fini della verifica degli indici volumetrici (It e If), della distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti e del rapporto di copertura (R<sub>c</sub>) prescritti dal PRG e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima tra fabbricati.
- 8) Nelle aree c.4.3, nell'ambito del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo, dovrà essere prioritariamente verificata la possibilità di utilizzo, anche attraverso al loro potenziamento, degli esistenti accessi alla Strada Statale 457. Potrà essere prevista la realizzazione di un unico accesso per le suddette aree c.4.3, soltanto nel caso di una motivata impossibilità di tale utilizzo ovvero a causa dell'inesistenza di accessi alla Strada Statale.
- 9) ***Dopo l'approvazione del Progetto Definitivo della Variante Strutturale n. 2 al P.R.G. e preliminarmente all'attuazione dell'intervento nell'area c.4.24, che potrà avvenire solo tramite la redazione di un P.E.C., dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale l'area a servizi VGS 27 con apposito atto a cura e spese del richiedente; nella convenzione del P.E.C. il richiedente dovrà impegnarsi a presentare il progetto delle opere di urbanizzazione mancanti e indicate in linea di massima nella Tavola CARTA DELLE INFRASTRUTTURE TECNICHE STRALCIO DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE IN PROGETTO AREA RESIDENZIALE C4.24 a completarle e a collaudarle prima della richiesta di qualunque titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici residenziali.***
- 10) ***In relazione all'intervento c.4.21 occorre garantire idonea dotazione di opere di urbanizzazione, di idonea accessibilità al lotto e di adeguamento della viabilità esistente da realizzarsi prima dell'attuazione dell'area secondo le vigenti disposizioni in materia (D.M. 05/11/2001 "Norme funzionale e geometriche per la costruzione delle strade")***
- 11) ***In relazione all'intervento c.4.22 occorre garantire il rispetto di cui all'art. 30 comma 5.1 lett. b) e di cui all'art. 37 comma 5.1 lett. a2) del P.T.P. .***

Articolo 25	Aree c.4 AS	Area normativa di intervento di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale di tipo Speciale.
Caratteristiche dell' area		Area ineditata a basso o nullo grado di infrastrutturazione, facente parte di un comprensorio caratterizzato da degrado morfologico ed urbanistico, necessitante di interventi di riqualificazione ambientale.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		c
Obiettivi del P.R.G.		Realizzazione di un processo insediativo, da attuarsi secondo particolareggiate indicazioni progettuali di tipo planovolumetrico, in modo coordinato con la formazione di nuove direttrici veicolari e di nuovi Servizi sociali (S).
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		nuovo impianto (4)
Modalità di attuazione -art. 8		Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata
Destinazioni d'uso principali - art. 7		R - S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		C1 - D1 - TR1 - TR2 - TL - P1 - M2
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		Dc = m 5,00 Df = m 10,00 Ds = m 8,00 (fatte salve le distanze delle costruzioni dai cigli stradali maggiori di quelle sopra definite, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali o regionali in materia) (la distanza assume validità nel caso di varianti all' allegato progetto - norma definite al punto 2) delle prescrizioni particolari della presente scheda normativa) Rc = 1/3 H = m 7,00
		Nelle aree cartograficamente definite : c.4.2 It = 0,40 mc./mq. If = 0,70 mc./mq.
		Nelle aree cartograficamente definite : c.4.15 It = 0,38 mc./mq. If = 0,58 mc./mq.
		Nelle aree cartograficamente definite : c.4.4 It = 0,50 mc / mq E, per ciascuna delle seguenti "sub-aree", individuate dall'allegato progetto - norma : c.4.4.3: If = 0,80 mc / mq. c.4.4.4 : If = 0,90 mc / mq. c.4.4.2: If = 0,90 mc / mq. Nelle aree cartograficamente definite : c.4.6: It = 0,40 mc / mq If = 0,90 mc / mq. Nelle aree cartograficamente definite : c.4.17 It = 0,40 mc / mq If = 0,50 mc / mq. Nelle aree cartograficamente definite : c.4.10 It = 0,40 mc / mq If = 0,60 mc / mq. Nelle aree cartograficamente definite : c.4.13 It = 0,40 mc / mq If = 0,80 mc / mq. Nelle aree cartograficamente definite : c.4.14 It = 0,30 mc / mq If = 1,00 mc / mq Nelle aree cartograficamente definite : - c.4.7 It = 0,50 mc / mq If = 0,90 mc / mq. Nelle aree cartograficamente definite : - c.4.7 It = 0,50 mc / mq If = 0,90 mc / mq. Nelle aree cartograficamente definite : - c.4.7 It = 0,50 mc / mq If = 0,90 mc / mq. Nelle aree cartograficamente definite : c.4.5 It = 1,00 mc./mq. If = 1,20 mc./mq. Nelle aree cartograficamente definite :c.4.16 It = 0,50 mc./mq Tutti gli interventi di nuovo impianto dovranno prevedere sulla parte libera di superficie fondiaria (Sf.): - spazi verdi su terrapieno nella misura di mq. 25 ogni 100 mc. di volume residenziale o terziario di nuova costruzione, con un minimo di mq. 80; - piantumazioni di alto fusto nella misura di 1 albero ogni 30 mq. E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 13 che precede

Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".
---	---

#### Prescrizioni Particolari Aree C.4 AS

- 1) Negli edifici di nuova costruzione dovrà essere assicurata la dotazione di aree di parcheggio di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq. /10 mc. di costruzione.
- 2) In sede di formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, è consentito apportare, per esigenze tecniche da motivare in sede di istanza all'Amministrazione Comunale, variazioni alle indicazioni particolareggiate di P.R.G., definite nell'allegato progetto - norma, relativamente :
  - 2.1) alla viabilità, (che non prosegua nella cartografia di Piano, al di fuori del perimetro dell'intervento);
  - 2.2) ai fili di edificazione obbligatori
  - 2.3) alla distribuzione planimetrica delle aree per Servizi (S) e, conseguentemente, alla localizzazione delle Superfici fondiarie (Sf) purché tali variazioni non portino a decrementi delle aree destinate a Servizi (S) e ad incrementi delle potenzialità edificatorie previste dal P.R.G.
- 3) In sede di formazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo, dovrà essere prevista la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di tutte le Aree vincolate a Servizi sociali (S) dal presente P.R.G. all'interno dell'Area Normativa di Intervento, secondo l'allegato progetto - norma e comunque in misura non inferiore alle seguenti quantità :
  - 3.a) per destinazioni di tipo TR, TL, R = 25 mq./139 mc. di Volume (V)
  - 3.b) per destinazioni di tipo C- D =100 % della Sup. lorda di pavimento (Slp).
- 4) Alla completa attuazione degli interventi previsti, la presente Area Normativa di Intervento sarà disciplinata dalle Norme proprie delle aree consolidate a prevalente destinazione residenziale (b.0) e dalla relativa tabella (con esclusione delle possibilità di ampliamento senza verifica degli indici urbanistici ed edilizi).
- 5) Attività produttive di piccola dimensione (150 mq.) potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all'interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.
- 6) Nel caso di costruzione in aderenza, alla presentazione di D.I.A. o Permesso di costruire dovrà essere allegato l'accordo con il confinante interessato o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete priva di "vedute" (così come definite dalla vigente normativa in materia) lungo il confine interessato dall'edificazione.
- 7) Non é ammesso costruire in aderenza di un basso fabbricato di cui al punto 8) che segue, posto a confine qualora lo stesso non costituisca corpo unico con il fabbricato principale.
- 8) Nell'ambito del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo é ammessa la previsione a confine di bassi fabbricati destinati a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, a condizione che la loro superficie coperta (Sc) non sia superiore a mq. 50,00, non superino i m 3.00 di altezza (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme) e, nel caso in cui il loro piano di spicco sia naturalmente situato ad una quota maggiore di quella del terreno confinante, i m 4,50 di altezza (misurata sull'appezzamento di terreno confinante più basso). L'altezza interna degli ambienti non potrà superare, in nessun caso i m 2,60. Alla presentazione di D.I.A. o Permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine , nel caso che non siano rispettate le norme del Codice Civile, dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari confinanti dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
- 9) I bassi fabbricati di cui al punto precedente verranno considerati ai fini della verifica degli indici volumetrici (It e If), della distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti e del rapporto di copertura (Rc) prescritti dal P.R.G. e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima tra fabbricati.
- 10) Nell'ambito dello S.U.E. preordinato all'attuazione dell'area AS c.4.15 ubicata in fraz. Noveiva dovrà essere effettuata una precisa indagine topografica ed idrogeologica finalizzata a stabilire la possibilità di utilizzo dell'area stessa.

Articolo 25	Aree d.4		Area normativa di intervento di nuovo impianto a prevalente destinazione produttiva
Caratteristiche dell' area			Aree in massima parte inedificate a basso o nullo grado di infrastrutturazione.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68			d
Obiettivi del P.R.G.			Realizzazione di nuovi e razionali insediamenti produttivi e artigianali, coordinata con la formazione delle infrastrutture di servizio e di viabilità.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6			nuovo impianto (4)
Modalità di attuazione - art. 8			Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata. Il P.R.G. individua cartograficamente, con apposito segno grafico, il perimetro delle unità minime di intervento per la redazione del prescritto Strumento urbanistico esecutivo. Per quanto riguarda le aree d.4.5 si richiamano le disposizioni definite al successivo punto 8, della voce Prescrizioni Particolari della presente tabella.
Destinazioni d'uso principali - art. 7			P1 - P2 - S
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7			In tutte le aree cartograficamente definite d.4 : C1 - D1 - D2 - R - M2
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3			In tutte le aree cartograficamente definite d.4 (ad eccezione dell' area d.4.5: Rc = 50 % Ut = 100 % Ds = m 10,00 (fatte salve le distanze delle costruzioni dai cigli stradali maggiori di quelle sopra definite, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali o regionali in materia) Dc = m 5,00 e, nel rispetto del minimo, maggiori della misura dell' altezza dell' edificio prospettante il confine di proprietà. Df = m 10,00 H = m 10,00 Sono consentite altezze maggiori per l'installazione di strutture tecniche legate al ciclo produttivo in atto o previsto, quali silos, ciminiere, centrali tecnologiche, etc., a condizione che la porzione eccedente l' altezza massima prescritta non si estenda per una superficie maggiore del 20% della superficie coperta (Sc) dell' edificio in progetto.
			Nell' area cartograficamente definita d.4.5: Rc = 25 % Ut = 60 % Ds = m 10,00 (fatte salve le distanze delle costruzioni dai cigli stradali maggiori di quelle sopra definite, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali o regionali in materia) Dc = m 5,00 e, nel rispetto del minimo, maggiori della misura dell' altezza dell' edificio prospettante il confine di proprietà. Df = m 10,00 H = m 12,50 Sono consentite altezze maggiori per l'installazione di strutture tecniche legate al ciclo produttivo in atto o previsto, quali silos, ciminiere, centrali tecnologiche, etc., a condizione che la porzione eccedente l' altezza massima prescritta non si estenda per una superficie maggiore del 20% della superficie coperta (Sc) dell' edificio in progetto. E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art. 13 che precede.

	Tutti gli interventi di nuova costruzione dovranno prevedere sulla parte libera di superficie fondiaria (Sf.) : - spazi a verde su terrapieno nella misura di mq. 10 ogni 100 mq. di superficie coperta (Sc) di nuova costruzione; - piantumazioni di alto fusto nella misura di 1 albero ogni 30 mq.
Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".

#### Prescrizioni Particolari Aree d.4

- 0) Per la parte di area d.4.2 compresa nel perimetro del Piano Particolareggiato "L.2. Noveiva" prevalgono i disposti contenuti nelle "norme specifiche di attuazione" del Piano Particolareggiato stesso e nello specifico l'attività commerciale definita dall'art. 7 delle presenti N.d.A. , di tipo C2, è consentita nei limiti previsti dalla tabella di compatibilità territoriale di cui al punto 7 del 3° comma del presente articolo 25 e le nuove autorizzazioni commerciali per le medie e grandi strutture di vendita potranno essere rilasciate nel rispetto dell'8° comma delle "ULTERIORI DISPOSIZIONI" di cui alla D.C.R. n. 59 - 10831 del 24. marzo. 2006.
- 1) E' consentito l'insediamento di attività commerciali definite dall'art. 7 delle presenti Norme, di tipo C1, a condizione che tali attività siano contenute in un edificio a destinazione produttiva industriale o artigianale, di cui occupino una superficie lorda di pavimento non superiore al 15%;
- 2) E' consentita la localizzazione di destinazioni d'uso di tipo residenziale (recuperabili unicamente all' interno delle consistenze esistenti ed ampliabili ai sensi delle presenti Norme) nella misura strettamente necessaria alle esigenze di custodia e di conduzione delle attività che costituiscono la destinazione prevalente, fino ad un massimo di mq. 150 di Superficie lorda di Pavimento (Slp) per ciascun intervento superiore ai 500 mq. di Superficie coperta (Sc).
- 3) In applicazione dei contenuti di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 14.7.93 n. 12/URE, nelle nuove costruzioni dovrà essere assicurata una dotazione aggiuntiva rispetto alle aree per servizi pubblici o di uso pubblico stabilite dal P.R.G.C. di aree per parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione.
- 4) In sede di redazione dello Strumento urbanistico esecutivo, dovrà essere prevista la cessione gratuita all' Amministrazione Comunale di tutte le aree vincolate a Servizi (S) dal presente P.R.G. all' interno dell' unità minima di intervento e comunque in misura non inferiore alle seguenti quantità :
- 4.a) per destinazioni di tipo P = 20% della superficie territoriale (St) asservita per l' edificazione, da reperire totalmente tra le aree vincolate dal P.R.G. per tali scopi.
- 4.b) per destinazioni di tipo C- D = 100 % della Superficie lorda di pavimento (Slp), da assoggettare ad uso pubblico tra le aree fondiarie asservite per l' edificazione.
- 5) Nel caso di costruzione in aderenza, alla presentazione di D.I.A. o Permesso di costruire dovrà essere allegato l'accordo con il confinante interessato o, alternativamente, la dimostrazione della preesistenza di una parete priva di "vedute" (così come definite dalla vigente normativa in materia) lungo il confine interessato dall'edificazione.
- 6) Nell'area produttiva classificata con la sigla d.4.3 é vietato l'insediamento di attività definibili, ai sensi della vigente Normativa in materia, "insalubri, nocive o moleste" e, comunque di attività giudicabili come incompatibili con gli insediamenti residenziali in atto o previsti nelle aree limitrofe.
- 7) In tutti gli interventi di realizzazione di nuovi edifici produttivi in aree adiacenti ad altre aree che il presente P.R.G. classifica come aree "a prevalente destinazione residenziale" lungo il confine interessato dovrà essere predisposta un' idonea schermatura mediante la messa a dimora di un doppio filare sfalsato di alberi di alto fusto di essenze locali.
- 8) Nell' area cartograficamente definita d.4.5 il prescritto strumento urbanistico esecutivo, esteso all'intero comparto produttivo, individuerà le unità minime di intervento di cui si prevede l'insediamento nonché le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 9) Nelle aree d.4.1, d.4.2, d.4.3, nell'ambito del prescritto S.U.E., dovrà essere prioritariamente verificata la possibilità di utilizzo, anche attraverso il loro potenziamento, degli eventuali accessi alla Strada Statale 457 esistenti. Potrà essere prevista la realizzazione di un unico accesso per ciascuna delle suddette aree soltanto nel caso di una motivata ed accertata impossibilità di tale utilizzo ovvero a causa dell'inesistenza di accessi alla Strada Statale.

Articolo 25	Aree e.1	Area normativa di intervento destinata ad usi agricoli.
Caratteristiche dell' area		Area destinata prevalentemente ad attività agricole da riqualificare.
Classificazione art. 2 D.M. 1444/68		e
Obiettivi del P.R.G.		Riqualificazione delle attività agricole valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio e del paesaggio agrario; integrazione con i principali nuclei frazionali.
Tipo di intervento urbanistico - art. 6		Recupero urbanistico - edilizio (1) Nuovo impianto (4) (unicamente per i fabbricati necessari alle esigenze delle aziende agricole).
Modalità di attuazione - art. 8		D.I.A. o Permesso di costruire
Destinazioni d'uso principali - art. 7		A
Destinazioni d'uso secondarie - art. 7		R - S - C1 - TR1 - TR2 - D1 - D2 - TL - P1- M2
Indici urbanistici ed edilizi - art. 3		<p>Nell'area cartograficamente definita dall'Elaborato Tecnico P/5/6 del P.R.G. come "area agricola di tipo speciale" non é consentita la realizzazione di alcuna attrezzatura, infrastruttura o residenza agricola. E' consentito unicamente l'esercizio della normale attività di coltivazione dei fondi agricoli.</p> <p>In tutta l'area normativa di intervento destinata ad usi agricoli, per gli interventi di nuovo impianto e di ampliamento di edifici esistenti, che siano in funzione della conduzione del fondo, valgono i seguenti indici fondiari (If):</p> <p>Terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc/mq  Terreni a colture orticole e floricole specializzate: 0,05 mc/mq  Terreni a colture legnose specializzate : 0,03 mc/mq  Terreni a seminativo ed a prato: 0,02 mc/mq  Terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole ( non superiore a 5 ha per azienda) : 0,01 mc/mq  Terreni a pascolo ed a prato - pascolo di aziende silvo-pastorali ( per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni Azienda) : 0,001 mc/mq</p> <p>In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell' azienda non dovranno nel complesso superare un volume di 1500 mc.</p> <p><math>R_c = 1/5</math> <math>H = m 7,00</math> <math>D_f = m 10</math> <math>D_c = m 5</math>  <math>D_s =</math> nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale in materia.  Distanza da strade vicinali di uso pubblico = m 10,00  Distanza da strade vicinali o private (pedonali o veicolari) di sezione minima pari a m 5 = m 7,5</p> <p><math>R_c = 1/3</math> per le strutture rurali; <math>1/3</math> per gli interventi di nuova edificazione di fabbricati da destinare ad attività di conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali (con un massimo di 500 mq.)  <math>H = m 10,00</math>  <math>D_s =</math> nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale in materia.  Distanza da strade vicinali di uso pubblico = m 10,00  Distanza da strade vicinali o private (pedonali o veicolari) di sezione minima pari a m 5 = m 7,5</p> <p>Per gli edifici che non siano di proprietà di soggetti aventi titolo, ai sensi della vigente Normativa nazionale e regionale in materia, al rilascio di Permessi di costruire per la edificazione delle residenze rurali, sono consentiti gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia e di ampliamento ai punti 3) e 4) delle prescrizioni particolari che seguono così come definiti dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, gli edifici parzialmente crollati potranno essere ricostruiti purché il volume residenziale e rurale sia chiaramente identificabile nel suo complesso dai resti delle murature perimetrali, dei solai e delle coperture, anche attraverso idonea documentazione fotografica e purché risultino individuabili planimetricamente a Catasto Terreni alla data di approvazione del P.R.G.; tale recupero dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche definite al successivo comma 17)</p>

Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".
---	---

#### Prescrizioni Particolari Aree e.1

- 1) Ai sensi della Normativa Nazionale e Regionale vigente in materia ed in particolare dell' articolo 25 della Legge Regionale 5.12.1977 n° 56 e s.m. e i., la D.I.A. o il rilascio dei Permessi di Costruire per l'esecuzione delle opere relative ai fabbricati e alle strutture direttamente destinate all'attività agricola, ed ai fabbricati destinati alla residenza degli imprenditori agricoli e dei coltivatori, è subordinato alla dimostrazione dell'effettiva esistenza e permanenza di un'adeguata azienda agricola, intesa come complesso operante ed organizzato di fattori produttivi, atto a produrre beni; i Permessi di Costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati esclusivamente agli imprenditori agricoli a titolo principale e agli altri soggetti in possesso dei requisiti a tal fine indicati dalla legislazione urbanistica regionale; per gli imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi della lettera m) del secondo comma dell'articolo 25 L.R. 56/77 e s.m. ed i. gli ampliamenti di cui ai successivi punti 3) e 4) sono consentiti ai soli soggetti che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata; tutte le altre D.I.A. o Permessi di Costruire sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi vi abbia titolo. La D.I.A. o il rilascio dei Permessi di Costruire per gli interventi di cui ai precedenti commi è subordinato alla presentazione al Sindaco di atto unilaterale d'obbligo, con il quale l'avente titolo, per sè e per i suoi aventi causa, vincola la destinazione d'uso dell'immobile al servizio dell'attività agricola, prevedendo le sanzioni aggiuntive, rispetto a quelle di legge, per l'inosservanza degli impegni assunti; nel caso di nuova costruzione per la residenza rurale, l'atto dichiara altresì le colture ai fini della determinazione dell'indice di densità fondiaria applicabile, e contiene il vincolo di inedificabilità dei terreni, anche discontinui, utilizzati per soddisfare l'indice predetto.
- 2) Non è consentita la nuova costruzione di residenze agricole nel caso in cui la dimensione dell'azienda sia tale per cui la qualità di "giornate lavorative" annue calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati (S.C.A.U.) risulti inferiore a 104; è ammessa l' utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l' azienda, anche non contigui e posti in Comuni diversi ma limitrofi.
- 3) E' consentita la realizzazione di un volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia pari o superiore a 104 ma inferiore a 300; è consentita infine la realizzazione di un volume abitativo non superiore a 1000 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia pari o superiore a 300.
- 4) Le istanze dirette ad ottenere Permessi di Costruire a realizzare in area agricola nuove costruzioni, ampliamenti o demolizioni ricostruzioni di edifici esistenti, a fini residenziali, devono essere corredate dai seguenti atti:
- 4.1) documentazione o dichiarazione comprovante la condizione soggettiva del richiedente;
  - 4.2) titolo di proprietà od altro valido titolo idoneo a conferire il diritto di eseguire l'intervento edilizio progettato, relativamente al lotto su cui insiste l'intervento stesso;
  - 4.3) documentazione comprovante l'esistenza dell'azienda agricola, la dimensione ed i caratteri di questa, ove l'intervento presupponga la presenza dell'azienda medesima; e pertanto:
    - a) elencazione dei terreni in proprietà, in affitto od in altra condizione di disponibilità;
    - b) rappresentazione grafica, su mappe catastali, dei terreni componenti a qualunque titolo l'azienda, realizzata in modo da rendere evidente la diversa condizione giuridica dei fondi;
    - c) rappresentazione grafica riportante la localizzazione del centro aziendale, i fabbricati esistenti destinati all'azienda e la destinazione d'uso degli stessi o delle loro parti; tale rappresentazione deve essere idonea a dimostrare che l'intervento proposto ricade nel raggio di trecento metri dall'area in cui è razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'agricoltore;
    - d) elencazione delle attrezzature tecniche e delle macchine esistenti nell'azienda;
    - e) descrizione del patrimonio zootecnico, ove esistente;
    - f) descrizione dell'attività dell'azienda, degli eventuali investimenti, e degli eventuali programmi di sviluppo;
    - g) descrizione nominativa della consistenza occupazionale;
  - 4.4) certificati catastali od atti trascritti comprovanti la proprietà dei fondi che versano in tale condizione giuridica rispetto al richiedente ed ai suoi familiari;
  - 4.5) dichiarazione del richiedente il Permesso di costruire, unitamente a dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata nelle forme e sotto le comminatorie di legge da parte del concedente, relativamente ai fondi tratti in affitto o in altra analoga condizione;
  - 4.6) dichiarazione di vincolo per i terreni in proprietà del richiedente che concorrono a formare l'indice fondiario, e prova della proprietà degli stessi;
  - 4.7) atto trascritto di obbligo, di cui al comma 1 del presente articolo;

4.8) rappresentazione grafica su mappe catastali dei terreni asserviti all'indice fondiario, eventualmente coincidente con quella di cui al precedente n. 4.3) lettera b), del presente articolo, con indicazione delle colture di ciascun fondo e con conteggio analitico dimostrativo del rispetto degli indici fondiari;

4.9) documentazione dettagliata delle "giornate lavorative" annue computabili, quando le stesse rilevano ai fini del rilascio del Permesso di costruire;

4.10) dichiarazione del progettista che conferma sotto la sua responsabilità professionale l'autenticità dei documenti prodotti e la rispondenza al vero delle circostanze di fatto enunciate negli atti sovra elencati, circostanze costituenti presupposto della legittimità del Permesso di costruire richiesto e pertanto presupposto altresì del progetto presentato.

5) Le istanze dirette ad ottenere Permesso di costruire a realizzare in area agricola nuove costruzioni o demolizioni - ricostruzioni di fabbricati di servizio e di strutture tecniche aziendali per il ricovero del bestiame devono essere corredate dagli atti indicati nel precedente comma, con i numeri 4.1,4.2,4.3 (lettera "a" e "b"), 4.6, 4.7, 4.10.

6) Le strutture tecniche aziendali per il ricovero del bestiame :

- devono distare almeno m 10,00 dalle abitazioni, salvo maggiori prescrizioni di leggi e regolamenti : più in particolare, gli allevamenti intensivi o comunque molesti, le stalle e le concimaie devono distare almeno m 200 dalla perimetrazione dei nuclei urbanizzati ed urbanizzandi cartograficamente definiti dal P.R.G. e m 50 dalle abitazioni situate nella zona agricola;

- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di richiesta di D.I.A. o rilascio di Permesso di costruire, tenuto conto del regime dei venti e dell'ubicazione del nucleo residenziale eventualmente adiacente. Possono, altresì, essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico ambientale.

7) Le attività produttive di tipo P1 potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all'interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.

8) Sono consentiti gli interventi di recupero e di riutilizzo, per le destinazioni d'uso principali e secondarie ammesse, di volumi semiaperti di fabbricati (o parti di fabbricati) abbandonati e non più destinati all'attività agricola, quali stalle, fienili, porticati, senza la verifica degli indici fondiari (If) e del rapporto di copertura (Rc) prescritti da P.R.G.. Sono considerati "fabbricati (o parti di fabbricati) abbandonati e non più destinati all'attività agricola" :

8.1) quegli edifici, di proprietà di soggetti non aventi titolo al rilascio di Permessi di costruire per la edificazione delle residenze rurali, che il 31.dicembre.2008 (data di adozione del presente Piano Regolatore Generale) risultavano non più utilizzati per attività agricole;

8.2) quegli edifici, di proprietà di soggetti, già aventi titolo al rilascio di Permessi di costruire per la edificazione delle residenze rurali, che risultino, per le motivazioni definite dal 10° comma dell'articolo 25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., non più in grado di provvedere alla conduzione della loro Azienda agricola;

9) Per edifici mono-bifamiliari, esistenti, che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui al punto che precede, sono ammessi, per una sola volta nel corso del periodo di validità del P.R.G., interventi di ampliamento per adeguamenti igienici e/o funzionali, anche finalizzati alla realizzazione di nuovi vani, nella misura massima consentita del 20% della volumetria di ciascuna unità immobiliare (calcolata secondo i disposti del precedente articolo 3) con una volumetria di ampliamento massima di mc. 100 ed una volumetria minima di mc. 75 comunque ammessa, anche se eccedente la predetta percentuale del 20%.

10) Il P.R.G. consente il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni produttive (P1 e P2) in atto. Il P.R.G. ammette, altresì, ampliamenti dei soli edifici produttivi di tipo P1, da effettuarsi, nei limiti previsti dagli indici urbanistici ed edilizi sopra definiti, per una sola volta nel corso del periodo di validità del P.R.G., nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento (Slp) esistente con un massimo inderogabile di 150 mq. di superficie lorda di pavimento (Slp) di ampliamento.

11) Le destinazioni d'uso secondarie sono ammesse unicamente per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e per gli interventi di cui ai punti 8) e 9) che precedono.

12) Le D.I.A. o il rilascio di Permessi di Costruire per opere finalizzate al mutamento di destinazione d'uso ad attività di tipo C,D,TR,TL è subordinata all'assoggettamento ad uso pubblico di aree libere, idonee, da destinare a parcheggio, nella misura del 50% della Superficie lorda di pavimento (Slp) oggetto di variazione.



13) Le attività di sosta di tipo M2, nella misura definita, dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, "di pertinenza delle unità immobiliari" potranno essere localizzate, senza la verifica dei prescritti indici edilizi ed urbanistici di cui sopra, al piano terreno degli edifici esistenti o, fuori terra, in edifici isolati posti sul lotto di terreno nel quale insiste il fabbricato di cui costituiscono pertinenza, a condizione che non vadano ad occupare spazi che siano stati vincolati a verde privato in sede di rilascio di D.I.A. o Permesso di costruire per la costruzione del fabbricato medesimo. Tali attività potranno anche essere localizzate al piano interrato di detti edifici (anche esternamente al perimetro degli stessi) a condizione che la loro copertura sia trattata a verde per una porzione pari almeno al 50%.

14) Sono consentiti, per gli edifici che non siano di proprietà di soggetti aventi titolo, ai sensi della vigente Normativa nazionale e regionale in materia, al rilascio di Permessi di costruire per la edificazione delle residenze rurali, gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, così come definiti dalla vigente Normativa Nazionale e Regionale in materia, anche nel caso in cui siano finalizzati alla realizzazione di strutture da destinare ad attività di conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali.

15) Ai proprietari di appezzamenti di terreni compresi nella presente area normativa di intervento è consentita l'edificazione di piccoli edifici, necessari alla conduzione del fondo, da destinare a deposito di attrezzi e di prodotti agricoli. Tali edifici dovranno avere le seguenti caratteristiche:

15.1) essere costruiti in muratura, finita ad intonaco civile pitturato con tinte scelte nella gamma delle terre, con struttura di copertura a doppia falda (con pendenza non superiore a 25°) in legno, manto in coppi canali alla piemontese di laterizio, eventuale zoccolatura in pietra (h max. m 0,30) e serramenti in legno e vetro con eventuali ante di oscuramento e di sicurezza a pannello pieno o "a persiana" dello stesso materiale;

15.2) essere dimensionati secondo un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,01 mq./mq., una superficie coperta massima (Sc) non superiore a mq. 20, un'altezza massima (H), misurata sotto gronda, non superiore a m 2,50 ed una superficie finestrata complessiva non superiore a mq. 2,00;

15.3) non potranno essere dotati di impianti tecnologici fissi di riscaldamento ed igienico sanitario (ad esclusione di un eventuale presa d'acqua munita del relativo scarico);

15.4) potranno essere dotati di impianto elettrico e di illuminazione.

16) Sugli edifici eventualmente ricompresi all'interno di fasce di rispetto cimiteriale, così come individuate espressamente dalle tavole di Piano, sono consentiti unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (così come definiti dalla Normativa vigente in materia) senza aumento di volume né di superficie coperta.

17) Tutti gli interventi ammessi nella presente zona normativa di intervento dovranno in ogni caso, rispettare le prescrizioni particolari di cui all'art. 24 delle presenti N.d.A. .

18) Gli interventi di livello superiore alla manutenzione ordinaria su edifici preesistenti dovranno tendere all'eliminazione di tutte le trasformazioni intervenute nell'ultimo cinquantennio che siano contrastanti con le caratteristiche architettoniche e/o ambientali del lotto, attraverso le seguenti trasformazioni:

a) le coperture piane, ovvero a falde inclinate, ma con manto non in laterizio dovranno essere trasformate secondo le modalità di cui al comma precedente;

b) sui fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici:

b.1) i canali di gronda in conglomerato cementizio dovranno essere ricostruiti o ripristinati secondo le modalità costruttive di cui al comma precedente;

b.2) i balconi, ricavati sul prospetto stradale, aventi dimensioni (in sporgenza ed in larghezza) superiori a quelle stabilite al comma precedente o che siano stati realizzati con materiali diversi da quelli indicati al medesimo punto, dovranno uniformarsi, attraverso interventi di ricostruzione o di ripristino, alle prescrizioni suddette;

b.3) le porte, i varchi, gli androni carrabili o pedonali e le finestre occluse, ingrandite o, comunque, trasformate, dovranno essere ripristinate secondo i caratteri originali, così come deducibili dalla morfologia del prospetto stesso o di quelli circostanti;

b.4) le riquadrature delle aperture dei prospetti degli edifici che siano state eliminate o trasformate con materiali e dimensioni non tradizionali dovranno essere ricostruite o ripristinate con materiali e modelli tipici dell'ambiente;

b.5) gli infissi delle facciate sostituiti con materiali e modelli non tradizionali (quali profili in alluminio od in plastica, sistemi di oscuramento in tapparelle avvolgibili, etc.) dovranno essere sostituiti o ripristinati con materiali e modelli tipici dell'ambiente;

b.6) i rivestimenti delle facciate che siano stati realizzati con materiali diversi dall'intonaco a calce o dai mattoni pieni lavorati "a vista", dovranno essere sostituiti o ripristinati con intonaci tradizionali a calce, con tinteggiature nelle tonalità delle terre, tipiche dell'ambiente.

b.7) le zoccolature che non siano risalenti all'impianto della casa o che non siano realizzate in pietra con un'altezza maggiore di 70 cm. da terra, dovranno uniformarsi, attraverso interventi di ricostruzione o di ripristino, alle prescrizioni definite al comma precedente.

20) E' ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati destinati a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, a condizione che la loro superficie coperta ( $S_c$ ) non sia superiore a mq. 50,00, non superino i m 3.00 di altezza (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme) e, nel caso in cui il loro piano di spiccato sia naturalmente situato ad una quota maggiore di quella del terreno confinante, i m 4,50 di altezza (misurata sull'appezzamento di terreno confinante più basso). L'altezza interna degli ambienti non potrà superare, in nessun caso i m 2,60. Alla presentazione di D.I.A. o Permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine, nel caso che non siano rispettate le norme del Codice Civile, dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari confinanti dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.

21) I bassi fabbricati di cui al punto precedente verranno considerati ai fini della verifica del rapporto di copertura ( $R_c$ ) e della distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti prescritti dal PRG e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima tra fabbricati.

**TITOLO TERZO - NORME TRANSITORIE E FINALI****Art. 26 - Strumenti Urbanistici esecutivi vigenti o convenzionati.**

- 1) Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi già vigenti, se di iniziativa pubblica, o già convenzionati, se di iniziativa privata, continuano ad avere efficacia, fino alla scadenza dei termini di loro validità, decennale ove non diversamente previsto, nel rispetto delle norme e prescrizioni del P.R.G. vigente all'epoca della loro approvazione.
- 2) Eventuali varianti non sostanziali che si rendessero necessarie od opportune, sempre nel corso di validità, saranno valutate e decise sempre con riferimento alla normativa in base alla quale lo Strumento Urbanistico Esecutivo è stato formato.
- 3) Alla scadenza dei termini di validità si applicano le prescrizioni del presente P.R.G. ove, dalle stesse, risulti specifica nuova regolamentazione dell'area interessata.
- 4) In difetto, continueranno ad applicarsi le prescrizioni dello strumento particolareggiato ma il Comune potrà, senza necessità di motivazione, modificare, con variante al P.R.G., il regime delle aree.

**Art. 27 - Poteri di deroga**

1) E' consentito il rilascio di D.I.A. e permesso di costruire in deroga alle limitazioni ed alle prescrizioni del presente P.R.G., nel caso di impianti, attrezzature, costruzioni di carattere pubblico o di interesse pubblico, nei limiti e con le procedure stabiliti dall'art. 14 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.P.R. 6.giugno.2001 n. 380.

## **Art. 28 - Adeguamento normativo ai disposti del Piano Territoriale Provinciale**

Considerato che con deliberazione del Consiglio Regionale 5 ottobre 2004 n. 384 - 28589 (pubbl. BUR. n. 43 del 28 ottobre 2004) è entrato in vigore il Piano Territoriale della Provincia di Asti, si richiama il 1° comma dell'ad. 8 bis della L.R. 56/77 s.m.i. che recita: 'I Piani Territoriali si attuano mediante l'adeguamento dei Piani Regolatori generali... ' che prevede l'adeguamento del PRGC del Comune Castell'Alfero al citato P.T.P.

Le Prescrizioni immediatamente vincolanti, come previsto dal 4° comma dell'art. 4 "ELEMENTI COSTITUTIVI ED EFFICACIA DEL PIANO" delle N.T.A. del P.T.P. hanno quali destinatari tutti i soggetti, pubblici e privati, che operano nel territorio provinciale; esse si applicano senza necessità di previa ricezione da parte di Strumenti o Atti sotto ordinati a far data dalla pubblicazione sul B.U.R. del piano approvato, a tutti gli interventi, anche settoriali e dei privati; tali prescrizioni, nel caso in cui contrastino con gli Strumenti di pianificazione urbanistica, con i regolamenti o con i progetti, programmi o piani di settore non sovraordinati, prevalgono sugli strumenti, sui progetti, sui programmi e sui piani medesimi; in special modo dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nel comma 3 degli articoli 12, 15, 21, 24, 25, 26, 28, 29, 30 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTP - così come sono stati integrati o modificati ex-officio dalla delibera consiliare di approvazione."

In relazione alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale approvato con D.C.R. n. 384 - 28589 del 05. ottobre. 2004 e pubblicato sul B.U.R. n. 43 del 28. ottobre. 2004 vengono qui di seguito riportate le disposizioni applicabili per un corretto inserimento ambientale dei nuovi manufatti.

### **SISTEMA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO (rif.to Tav. 01 A e B).**

*Nelle zone di ricarica degli acquiferi profondi ARAP1 e nei relativi ambiti di pertinenza ARAP2 sono esclusi usi del suolo od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, infiltrazioni nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero soggiacente.*

### **SISTEMA DELL'ASSETTO STORICO CULTURALE E PAESAGGISTICO (rif.to Tav. 02).**

Gli interventi ~~di nuova edificazione~~ **edilizi** dovranno essere tali da non compromettere la tutela e la valorizzazione del sistema delle dominanti di crinali e versanti costituenti le quinte di rilievi collinari.

Gli interventi ~~di nuova edificazione~~ **edilizi**, in riferimento alle emergenze del paesaggio naturale ed a particolari caratteri insediativi storici, dovranno essere tali da non compromettere le visuali da salvaguardare, sia lineari sia lungo i percorsi puntuali, ovvero dai siti panoramici.

*Tutti gli interventi edilizi dovranno mirare al ripristino ed al recupero dei caratteri paesistico ambientali ed in particolare finalizzati alla conservazione degli elementi del paesaggio agrario di cui alle lettere a) e b) del comma 3.1 dell'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P..*

*Gli interventi che il P.R.G. definisce ammissibili per le singole aree dovranno avere i requisiti di compatibilità in coerenza con le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nell'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. e nel massimo rispetto degli elementi di valore riconosciuti dai rispettivi dispositivi di vincolo paesaggistico-ambientale.*

*Salvo diverse norme del P.R.G. che indicano maggiori percentuali, è prescritto il mantenimento del verde in piena terra su una superficie minima pari al 20% del lotto fondiario per le destinazioni residenziali di nuovo impianto e pari al 10% del lotto fondiario per le destinazioni produttive e commerciali di nuovo impianto. Fano eccezioni particolari attività produttive soggette a specifiche normative ambientali che richiedono l'impermeabilizzazione di maggiori superfici. Il progetto dell'arredo a verde dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e /o arbustive coerenti con quelle caratteristiche della località tenendo conto della funzionalità ecosistemica (di raccordo e compensazione) in relazione alla v vegetazione eventualmente prevista nell'intorno.*

In tutto il territorio comunale è privilegiato l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica per i ripristini ambientali e gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli.

### **SISTEMA DELL'ASSETTO NATURALE E AGRICOLO FORESTALE (rif.to Tav. 03)**

Gli interventi di nuova edificazione, per compensare la perdita della microflora esistente, dovranno prevedere una sufficiente quantità di aree verdi, al fine di garantire il mantenimento della biodiversità, anche attraverso l'utilizzo di vegetazione autoctona, utilizzando tutti gli accorgimenti atti a ripristinare l'identità del luogo attenendosi scrupolosamente alle percentuali prescritte dalle N.d.A. del P.R.G..

Gli interventi di nuova edificazione dovranno contenere soluzioni di particolare qualità progettuale e coerenza con il paesaggio circostante, utilizzando anche coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento nel contesto.

Negli interventi di nuova edificazione dovranno essere previste misure di mascheramento realizzando barriere visive con l'impiego di specie rampicanti, arboree o arbustive in continuità con la vegetazione esistente o utilizzando verde pensile in modo da garantire l'integrazione con il paesaggio; in particolare l'utilizzo e la realizzazione di macchie e boschetti dall'andamento spontaneo si deve preferire in aree con maggior naturalità mentre alberature e piantumazioni eseguite con allineamenti continui dovranno sottolineare, se del caso, l'importanza dell'edificio; particolare cura dovrà essere posta nella scelta dei materiali costruttivi e alle coloriture delle coperture, in quanto generalmente di notevole estensione e in molti casi visibili dall'alto.

Sarà inoltre opportuno indirizzare la progettazione dei manufatti edilizi verso soluzioni di particolare qualità progettuale e coerenza con il paesaggio circostante, nonché l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento nel contesto.

Per la progettazione delle aree di pertinenza della viabilità stradale sarà opportuno prestare particolare attenzione alle sistemazioni a verde e piantumazioni di specie arboree arbustive autoctone, cercando nel contempo di garantire la continuità con il paesaggio agrario od urbanizzato circostante.

***La fascia tampone del torrente Versa è stabilita in mt 10,00 dalla linea di sponda; in essa il Comune:***

- a) dovrà prevedere di destinare una quota degli investimenti per il ripristino di aree degradate di proprietà comunale;***
- b) dovrà destinare alla rinaturalizzazione le aree degradate e gli eventuali siti dismessi;***
- c) dovrà prevedere opere di rinaturalizzazione all'interno delle fasce individuate, coordinandole con altri interventi realizzati sulla stessa asta fluviale;***
- d) dovrà creare fasce alberate e cespugliate con specie autoctone aventi la funzione di riequilibrio ambientale tra le zone agricole ed i corpi idrici;***
- e) dovrà inserire nel regolamento di polizia agraria i limiti alle diverse tipologie di coltivazione;***
- f) dovrà promuovere il ricorso a tecniche di agricoltura ecocompatibili;***
- g) dovrà dissuadere le utilizzazioni agricole fino al ciglio di sponda dei corsi d'acqua;***
- h) dovrà evitare la rettifica e la modifica di tracciati naturali dei corsi d'acqua, limitando la risagomatura delle sponde e l'eliminazione della vegetazione naturale ed escludere la realizzazione di opere e/o manufatti che possono dar luogo a interruzione dei corridoi biologici e delle fasce di salvaguardia in oggetto.***

SISTEMA AMBIENTALE (rif.to Tav. 04)

Componente interessata: Aria

Gli interventi di nuova edificazione che, per la loro portata, determineranno delle criticità legate alle emissioni in atmosfera che deriveranno dalle varie fasi di cantiere dovranno utilizzare 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.

Componente interessata: Acque superficiali

Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere l'adozione di sistemi per il risparmio idrico, anche attraverso il riciclo e il riutilizzo delle acque usate; ogni struttura edilizia in progetto dovrà essere dotata di, un sistema di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, tramite cisterne da riutilizzare per esempio per innaffiare le aree verdi esterne.

Per quanto si attiene alle porzioni di territorio quali percorsi e aree di sosta per autoveicoli, è preferibile vengano realizzate delle superfici drenanti, prati armati, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata e pavimentazioni impermeabili.

I nuovi interventi, se del caso, dovranno tenere conto della D.P.G.R. n. 1/R del 20 febbraio 2006 relativa alla Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne.

***Gli Enti e le strutture competenti dovranno disporre, attraverso l'adeguamento dei propri piani di settore, secondo i disposti della disciplina vigente, normative atte ad evitare nuovi scarichi di reflui non depurati con carichi superiori a 50 abitanti equivalenti.***

***Gli Enti e le strutture competenti attraverso specifici piani di settore dovranno definire:***

- a) gli indirizzi di carattere generale raccolti alle azioni di programmazione infrastrutturale finalizzate alla riduzione dei carichi inquinanti mediante la razionalizzazione delle reti fognarie ed i sistemi di depurazione;***
- b) la razionalizzazione delle reti fognarie con riduzione dei punti di scarico non depurati e del numero totale di scarichi attraverso il collettamento verso impianti di depurazione che garantiscano adeguati sistemi depurativi;***
- c) il riutilizzo delle acque depurate per fini irrigui;***
- d) il riciclo delle acque impegnate nei processi produttivi o il riutilizzo degli affluenti trattati in lavorazione di carattere stagionale mediante stoccaggio temporaneo o rilascio successivo;***
- e) iniziative e strumenti formativi atti a garantire la massima resa e funzionalità dei sistemi di depurazione adottati.***

Componente interessata: Suolo

La progettazione degli interventi di nuova edificazione dovrà valutare l'eventuale gestione dei rifiuti e l'uso di sostanze e materiali che possano determinare un impatto sul terreno durante le varie fasi di cantiere.

Componente individuata: Ambito di criticità - Elementi di connessione

La progettazione degli interventi di nuova edificazione dovrà considerare l'interconnessione delle aree libere attraverso la creazione di corridoi naturali ed attraverso la messa in rete degli elementi naturali individuati.

La progettazione degli interventi di nuova edificazione dovrà, se del caso, ricomporre l'assetto funzionale e formale del paesaggio agricolo circostante prevedendo il ricorso a tecniche di piantumazione; poiché la vegetazione arborea ed arbustiva esistente è uno degli elementi caratterizzanti l'identità del paesaggio, la ricostruzione funzionale e formale della stessa dovrà costituire un obiettivo del progetto con particolare attenzione alla scelta di specie autoctone, determinanti nel ricreare la tessitura e il colore degli ambiti coltivati.

Le sistemazioni a verde contenute nella progettazione degli interventi di nuova edificazione dovranno, per quanto possibile, contrastare il depauperamento della vegetazione naturale e l'insacco di processi spontanei di insediamento di piante infestanti.

Per quanto si attiene la progettazione di interventi sia pubblici che privati che implicano la sistemazione di scarpate in rilevato e in trincea, aiuole spartitraffico, viadotti, sovrappassi, svincoli e zone residuali, gallerie, aree di servizio, dovrà prioritariamente tendere al recupero ambientale con funzione di inserimento ecosistemico e paesaggistico.

Componente individuata: rumore

La progettazione degli interventi di nuova edificazione dovrà essere coerente con quanto prescritto nella relazione di compatibilità acustica o nel Piano di classificazione acustica vigente e alla disciplina statale e regionale di settore.

***La progettazione degli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia per demolizione e successiva fedele ricostruzione a destinazione residenziale, entro una fascia di 60 m da viabilità di I°, II° e III° livello, dovrà contenere la valutazione del clima acustico effettuata con misure dirette; nel caso siano superati i limiti fissati dalle norme, l'intervento edificatorio è subordinato alla messa in opera di interventi mitigativi.***

**SISTEMA RELAZIONALE - INFRASTRUTTURALE (rif.to Tav. 05)*****Pista ciclabile***

***La progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione nel cui ambito ricade il tracciato della pista ciclabile così come indicato nella Tav. 05 del P.T.P. dovrà essere concordata con l'Autorità competente alla realizzazione della stessa.***

**SISTEMA DELL'ASSETTO ECONOMICO - INSEDIATIVO (rif.to Tav. 06)**Attività ProduttiveComponente interessata: Ambito produttivo di I° livello

Nelle aree destinate all'insediamento di attività produttive, gli strumenti urbanistici dovranno definire gli equilibri funzionali tra gli usi previsti ed il rispetto della qualità urbana ed ambientale, introducendo prescrizioni coerenti con le indicazioni seguenti:

- le aree destinate a viabilità, sia interna che pubblica, non dovranno essere computate ai fini del soddisfacimento degli standard;
- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- la viabilità interna e la viabilità pubblica per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, dovrà essere dotata di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;
- almeno il 10% delle superfici a servizi generali di comparto dovranno essere destinate a verde permeabile;
- almeno il 10 % della superficie di intervento dovrà essere destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione dovrà costituire parte integrante del progetto di intervento.
- in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, devono essere previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature;
- nelle "Aree ad elevata Qualità Paesistico Ambientale" di cui all'art. 15 delle N.T.A. del P.T.P. e nelle "Unità di paesaggio costituenti le Sub Aree a valenza Storico Culturale" di cui all'art. 18 delle N.T.A. del P.T.P. di cui alla Tav. 02 del P.T.P. in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO" del P.T.P. ;

La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate a insediamenti produttivi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti dovranno essere sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.

### Servizi

*Salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili.*

*Negli interventi di nuova costruzione gli accessi alle singole aree dovranno essere razionalizzati in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità anche di II° e III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti.*

*Negli interventi di nuova costruzione, nel caso sia prevista, la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area, se del caso, dovrà essere dotata di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi.*

*Negli interventi di nuova costruzione almeno il 10 % della superficie di intervento dovrà essere destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento. È consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni fatti salvi, in ogni caso, i disposti di cui al comma 4.2, lettera c) dell'articolo 15 delle N.T.A. del P.T.P.; per una quota non maggiore di 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard.*

*La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate a servizi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti dovranno essere sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.*

*L'Amministrazione Comunale, nella programmazione degli interventi nelle aree a servizi dovrà prioritariamente tenere in conto dei seguenti criteri ed indirizzi:*

- *recuperare aree degradate del tessuto edificato;*
- *coordinare le aree a servizi con le destinazioni d'uso delle aree normative di riferimento;*
- *individuare la fruibilità delle aree pubbliche in relazione al loro utilizzo;*
- *coordinare fra di loro le stesse aree per una corretta economia di utilizzo;*
- *valorizzarne l'utilizzo con la creazione di strumenti di attrazione abbinati;*
- *coordinare le aree con la rete viaria pubblica e gli accessi pedonali;*
- *minimizzare gli eventuali impatti ambientali creando i mezzi per il loro corretto inserimento;*
- *valorizzare e collegare tali aree con le valenze storico culturali presenti in zona.*

### Residenza

*Per quanto riguarda gli indirizzi e criteri di compatibilità l'edificazione delle nuove aree residenziali di Completamento o di Nuovo Impianto dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:*

- *salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili inerbite e prevedere la messa a dimora di essenze arboree autoctone;*
- *gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme dovranno essere razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità anche di II° e III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;*
- *la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggerà l'area di intervento, dovrà essere dotata di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi e di spazi per la realizzazione di piste ciclabili;*
- *almeno il 10% della superficie destinata a servizi generali di comparto dovrà essere destinato a verde permeabile con la previsione di messa a dimora di essenze arboree autoctone di alto fusto da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada ed in prossimità delle adiacenti aree residenziali;*
- *almeno il 20% della superficie d'intervento dovrà essere destinato a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; è consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni;*
- *buone norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico:*
  - *tutti gli impianti di illuminazione esterna siano eseguiti a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico e in particolare dotati di sistema non disperdenti luce verso l'alto;*



- *fari, torri faro, riflettori illuminanti i parcheggi, piazzali e aree di ogni tipo devono avere, rispetto il terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;*
- *per la riduzione del consumo energetico, i soggetti interessati possono procedere, in assenza di regolatori del flusso luminoso, allo spegnimento del 50% delle sorgenti di luce entro le ore 23 nel periodo di ora solari ed entro le ore 24 nel periodo di ora legale.*
- *nelle "Aree ad elevata Qualità Paesistico Ambientale" di cui al punto 2.1 lett. b1) dell'art. 15 delle N.T.A. del P.T.P. in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO" del P.T.P. ;*
- *la progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di residenze, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti dovranno essere sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.*

## Comune di CASTELL'ALFERO - 2° VARIANTE STRUTTURALE

### DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI NELLE AREE RESIDENZIALI DELLA 2° VARIANTE STRUTTURALE

AREE		c.4.21	c.4.22	b.3.28	b.3.29	b.0	b.0	c.4.23	c.4.24	TOTALI
n. scheda d'intervento		2	3	8	10	11	12	14	16b	
LOCALITA'		STAZ.	STAZ.	CALL.	NOVE.	CALL.	CAPO.	STAZ.	CALL.	
SUPERFICI										
territoriale	mq	4.471	1.718	1.339	840	0	0	1.623	4.714	14.705
a servizi	mq	633	191	0	0	0	0	542	655	2.021
viabilità pubblica	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0
fondiarie	mq	3.838	1.527	1.339	840	794	643	1.081	4.059	14.121
INDICE TERRITORIALE	mc/mq	0,51	0,40	0,60	0,60	0,00	0,00	1,20	0,50	--
INDICE FONDIARIO	mc/mq	0,59	0,45	0,60	0,60	0,00	0,00	1,81	0,58	--
VOLUME										
recupero strutture esistenti	mc					200	700			900
nuovo impianto	mc	2.280	687	803	504			1.952	2.357	8.584
totale	mc	2.280	687	803	504	200	700	1.952	2.357	9.484
VANI										
totali	n.	25	8	10	6	2	8	22	26	106
ABITANTI										
insediabili	n.	25	8	10	6	2	8	22	26	106
MODALITA' ATTUATIVE		P.E.C.	P.C.C.	P.C.	P.C.	P.C.	P.C.	P.E.C.	P.E.C.	

TUTTI GLI INTERVENTI AMMESSI DOVRANNO ESSERE ATTUATI NRI RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI GEOLOGICHE CONTENUTE NEGLI ELABORATI GEOLOGICI GIA' VIGENTI E QUELLI DI SEGUITO ELENCATI:

- RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA
- RELAZIONE GEOLOGICA SCHEDE GEOLOGICHE TECNICHE AGGIORNAMENTO SCHEDA 6 (febbraio 2010, aprile 2013)

comune di CASTELL'ALFERO - 2° VARIANTE STRUTTURALE EX L.R. 1/2007  
**DETTAGLIO AREE A SERVIZI PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

I.			I.C.			V.G.S.			P.		
CAPOLUOGO											
sigla	mq		sigla	mq		sigla	mq		sigla	mq	
	es.	pr.		es.	pr.		es.	pr.		es.	pr.
I.1	320	0	I.C.1	1.810	0	V.G.S.1*	2.499	0	P.1	1.737	0
I.2	815	0	I.C.2	179	0	V.G.S.2*	1.791	0	P.2	1.697	0
			I.C.3	575	0	V.G.S.3	1.368	0	P.3	0	411
			I.C.4	157	0	V.G.S.4	1.692	0			
			I.C.5	174	0	V.G.S.5	242	0			
			I.C.6	38	0	V.G.S.6	0	791			
			I.C.7	1.626	0	V.G.S.7	0	260			
STAZIONE - CASOTTO											
I.3	35.578	0	I.C.8	154	0	V.G.S.8	5.712	0	P.4	2.294	0
			I.C.9	1.171	0	V.G.S.9	5.397	0	P.5	534	0
			I.C.10	90	0	V.G.S.10	0	0	P.6	344	0
						V.G.S.11	0	2.498	P.7	0	2.995
									P.17	453	0
CALIANETTO											
I.4	0	3.777	I.C.11	2.821	0	V.G.S.12 *	16.252	0	P.8	733	0
			I.C.12	687	0	V.G.S.13 *	1.389	0	P.9	821	0
						V.G.S.14	717	0	P.10	0	208
						V.G.S.15	0	1.435	P.11	369	0
						V.G.S.16	0	3.072	P.12	977	0
						V.G.S.17	3.544	0	P.13	2.101	0
						V.G.S.18	774	0	P.19	1.991	0
						V.G.S.19	0	0	P.20	440	0
						V.G.S.20	0	585			
						V.G.S.21*	4.045	0			
						V.G.S.26	2.989	0			
						<b>V.G.S.27</b>	<b>0</b>	<b>5.880</b>			
NOVEIVA											
						V.G.S.22	0	228	P.14	859	0
						V.G.S.23*	1.984	0	P.15	564	0
						V.G.S.24	1.513	0	P.16	1.184	0
									P.21	1.147	0
ESTERNO											
			I.C.13	1.032	0	V.G.S.25	3.253	0	P.18	553	0
			<b>I.C.14</b>	<b>4.112</b>							
tot. es.	36.713		tot. es.	<b>14.626</b>		tot. es.	55.161		tot. es.	18.798	
tot. pr.		3.777	tot. pr.		0	tot. pr.		<b>14.749</b>	tot. pr.		3.614
totale	40.490		totale	<b>14.626</b>		totale	<b>69.910</b>		totale	22.412	

\* DESTINAZIONE LIMITATA A VERDE PUBBLICO NON ATTREZZATO PER PARTE RICADENTE IN CLASSE GEOLOGICA 3A

comune di CASTELL'ALFERO

**DETTAGLIO AREE A SERVIZI PER GLI IMPIANTI PRODUTTIVI**

sigla	mq	
	esistenti	progetto
		STAZIONE - CASOTTO
S1	861	
S2	878	
S3	933	
S4	235	
S5	628	
S6	755	
S7	787	
S8	442	
S9	20.595	
S10	2.153	
S11		2.103
S12		1.864
S13		588
S14	3.203	
		NOVEIVA
S15	1.611	
S16	408	
S17	1.367	
S18	4.856	
S19	1.051	
S20	1.826	
S21	5.338	
S22		2.643
S23		1.595
S24	988	
S25	3.608	
S26	3.349	
TOTALE	55.872	8.793
TOTALE GENERALE	64.665	